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

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 710/2019 – [redacted]

[redacted]

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Balletti

PREMESSO

- che, il 24 aprile dell'anno 2023, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

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

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

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

sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

[1] Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.,** come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 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.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

CIO' PREMESSO

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

"...n. 9 beni immobili, siti nel Comune di Quarto (Na), alla via Giorgio De Falco, nn. 77-79 (...) e precisamente:

1) *piena proprietà dell'**appartamento** posto al piano terra (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2004, sub 5**, (...)*
2) *piena proprietà del **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2004, sub 3**, (...)*
3) *piena proprietà dell'**appartamento,** posto al piano primo (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015, sub 4**, (...)*
4) *piena proprietà del **lastrico solare,** posto al piano terzo (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015, sub 6**, (...)*
5) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015 sub 7**, (...)*
6) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero del **lastrico solare,** (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015 sub 3**, (...)*
7) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2014,** ...*
8) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **252,** (...)*
9) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **256,** ..."*

(**cfr. atto di pignoramento immobiliare**).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 12.05.2023, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Quarto, alla via Giorgio De Falco nn. 75,77 e 79, presso il compendio immobiliare pignorato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo, ma nessuno è stato rinvenuto sui luoghi, per cui non è stato possibile accedere (**cfr. ALLEGATO 1**).

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

In data 1.06.2023, alle ore 16,00 mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Quarto, alla via Giorgio De Falco nn. 75,77 e 79, presso il compendio immobiliare pignorato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto l'Avv. [redacted] legale costituito della creditrice nonché [redacted] e [redacted] figli del debitore esecutato [redacted] deceduto [redacted] che hanno consentito l'accesso ai luoghi e alla loro presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di pignoramento e, precisamente, dei seguenti immobili:

via G. De Falco n. 77-79

1. appartamento posto al piano rialzato (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, p.lla **2004, sub 5**), attualmente frazionato in due unità immobiliari urbane, in parte disabitato e in parte occupato dal [redacted] (**cfr. ALLEGATI 2-3);**
2. locale autorimessa posto al piano seminterrato (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, **p.lla 2004, sub 3 - cfr. ALLEGATI 4-5**), detenuto dal [redacted]

via G. De Falco n. 75

3. appartamento posto al piano primo (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, p.lla **2015, sub 4 - cfr. ALLEGATI 6-7**), occupato dal [redacted]
4. lastrico solare posto al piano terzo (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, p.lla **2015, sub 6 - cfr. ALLEGATI 8-9);**
5. locale autorimessa posto al piano seminterrato (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, **p.lla 2015, sub 7 - cfr. ALLEGATI 10-11);**
6. lastrico solare, posto al piano rialzato (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, **p.lla 2015, sub 3 (cfr. ALLEGATI 12-13).**

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

In data 29.01.2024, alle ore 10,30, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Quarto, presso i terreni, oggetto di pignoramento. Sul posto abbiamo rinvenuto il [redacted] che ha consentito l'accesso ai luoghi e, alla loro presenza, ho confrontato lo stato attuale dei luoghi con la documentazione in mio possesso, effettuando altresì il rilievo fotografico dei luoghi subastati (**cfr. ALLEGATI 14-15-16**).

In data 21.03.2024, alle ore 18,00, è stato necessario effettuare nuovo accesso sui luoghi subastati per rilevare il manufatto insistente sulla p.lla 2014 del foglio 13 del Comune di Quarto. Il [redacted] ha consentito l'accesso ai luoghi e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile (**cfr. ALLEGATI 14a-14b**).

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 compendio immobiliare in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni di sopralluogo.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (visure attuali e storiche, planimetrie catastali, vax, estratti di mappa, elaborati planimetrici, ecc.) per l'esatta identificazione catastale della unità immobiliari pignorate (**cfr. ALLEGATI 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-44-45-46-58-59-75-76**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono, altresì, recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento e al debitore esecutato (**cfr. ALLEGATI 66-67-68-69-70-71-72-73-78**) e più volte presso l'Edilizia Privata del Comune di Quarto per richiedere e acquisire i titoli abilitativi relativi ai fabbricati di cui sono parte gli immobili subastati e il certificato

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

di destinazione urbanistica (**cfr. ALLEGATI 48-49-50-51-52-53-54**).

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data **9.10.2019**, ai nn. 46491/35992.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del **certificato notarile** ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

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

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Giuseppe Dente, del 27.07.2020, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza dei cespiti subastati e si estende, per gli immobili pignorati all'atto di acquisto derivativo ultraventennale.

La consistenza immobiliare subastata:

1) *piena proprietà dell'**appartamento** posto al piano terra (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2004, sub 5**, (...)*
2) *piena proprietà del **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2004, sub 3**, (...)*
3) *piena proprietà dell'**appartamento,** posto al piano primo (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015, sub 4**, (...)*
4) *piena proprietà del **lastrico solare,** posto al piano terzo (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015, sub 6**, (...)*
5) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015 sub 7**, (...)*

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

6) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero del* ***lastrico solare,*** *(..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***2015 sub 3,*** *(...)*
7) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***2014,*** *...*

è pervenuta al debitore esecutato Sig. [redacted] in forza di:

- compravendita per Notar Giuseppe Rotondano del 31.05.1971, rep. 2019, **trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli l'1.06.1971, ai nn.26966/20074**, per averlo acquistato da [redacted] (**cfr. ALLEGATO 39**), essa costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio dei beni sottoposti a pignoramento[2].

I terreni subastati:

8) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***252,*** *(...)*
9) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***256,*** *..."* (**cfr. atto di pignoramento immobiliare**).

Sono pervenuti al debitore esecutato [redacted] con lo stesso atto per notar Rotondano del 31.05.1971, rep. 2019, con i dati catastali p.lla 252 di are 2.70[3] e p.lla 256 di are 7.20.

- Il [redacted] con atto per Notaio Gaetano Romano di Marano di Napoli, del 22 giugno 2005, trascritto 1'8 luglio 2005 ai n.ri 38588/21947 (**cfr. ALLEGATO 40**) donò al figlio [redacted] gli immobili in oggetto[4] e la residua parte all'altro figlio [redacted] (trascrizione dell'8 luglio 2005 ai n.ri 38588/21948).

[2] Nell'atto viene trasferita la particella 223 di are 28.30 (corrispondente alle attuali 2004, 2015, 2014 e 1005) su cui sono stati edificati i fabbricati (2004 e 2015) di cui sono parte le unità immobiliari staggite.
[3] Si segnala che nell'atto di provenienza è indicata l'estensione di are 2.70 per la p.lla 252 che attualmente misura are 2.53, infatti, a far data dal 2.01.1972, una piccola striscia è stata staccata a favore del Demanio dello Stato Ramo Ferrovie come da visura catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 38**).
[4] Identificati con gli attuali dati catastali.

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

- Con atto, per Notaio Federico Pellegrino di Napoli, del 9 ottobre 2018, trascritto l'11 ottobre 2018 ai n.ri 45660/35205, i sigg [redacted] E [redacted] convennero di sciogliere per mutuo dissenso il contratto di donazione stipulato con il citato atto per Notaio Gaetano Romano del 22 giugno 2005 (**cfr. ALLEGATO 41**).

  Su tale trascrizione vi è annotazione n. 778 del 18.02.2022 di inefficacia totale.

Il creditore procedente **ha** depositato **gli estratti catastali attuali e quelli storici** relativi alle unità immobiliari urbane subastate ma è stato necessario integrarli (**cfr. ALLEGATI 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-44-45-46-58-59**).

Il creditore procedente ha depositato *l'estratto di matrimonio* da cui si evince che i Sigg.ri [redacted] e la sig.ra [redacted] contrassero tra loro matrimonio in data [redacted] nello stesso (**cfr. ALLEGATO 42**) non sono riportate annotazioni[5] , per cui il regime nei rapporti patrimoniali tra i coniugi fu di *separazione dei beni.*

QUESITO n. 1: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento…*

La consistenza immobiliare, sottoposta a pignoramento, è la seguente:

1) *piena proprietà dell'**appartamento** posto al piano terra (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), … al foglio 13, p.lla **2004, sub 5**, (…)*
2) *piena proprietà del **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), … al foglio 13, p.lla **2004, sub 3**, (…)*
3) *piena proprietà dell'**appartamento,** posto al piano primo (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), … al foglio 13, p.lla **2015, sub 4**, (…)*
4) *piena proprietà del **lastrico solare,** posto al piano terzo (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), … al foglio 13, p.lla **2015, sub 6**, (…)*
5) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), … al foglio 13, p.lla **2015 sub 7**, (…)*

[5] In Italia al matrimonio viene applicato il regime della comunione dei beni (regime patrimoniale legale della famiglia) come previsto dall'art.159 Codice Civile. Tale regime è stato introdotto con l'entrata in vigore della Legge n.151/1975 (nuovo diritto di famiglia) ed ha sostituito il precedente regime legale che era la separazione dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

6) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero del* ***lastrico solare,*** *(..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***2015 sub 3****, (...)*
7) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***2014,*** *...*
8) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***252,*** *(...)*
9) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***256,*** *...".*

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento **corrispondono** a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza suindicati (**cfr. ALLEGATI 39-40-41**).

Non si è nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

Si è nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**", nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi, come verrà meglio specificato al paragrafo 3 della presente relazione e al quale si rimanda integralmente.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione delle foto satellitare, reperita sul web, con gli estratti di mappa catastale elaborati dalla SOGEI (**cfr. ALLEGATO 43**).

I beni pignorati **non** sono interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità.**

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche della consistenza immobiliare pignorata, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona, della suddivisione catastale, della posizione e della tipologia edilizia, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, sul mercato, relativamente alla vendita, di procedere alla formazione di **5 lotti** così come di seguito indicato, e, precisamente:

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

- ***LOTTO 1*: piena proprietà** *dell'***appartamento** *sito in Quarto, via Giorgio De Falco* ***nn. 77-79****, piano rialzato (Catasto Fabbricati: Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2004, sub 5);***
- ***LOTTO 2*: piena proprietà** *del* **locale autorimessa***, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco* ***nn. 77-79****, piano seminterrato (Catasto Fabbricati: Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2004, sub 3);***
- ***LOTTO 3*: piena proprietà dell'appartamento** *sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco* ***n. 75****, piano primo (Catasto Fabbricati: Quarto (Na),* ***foglio 13, p.lla 2015, sub 4;***
- ***LOTTO 4*: piena proprietà** *del* **lastrico solare,** *sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano terzo (Catasto Fabbricati: Comune di Quarto (Na),* ***al foglio 13, p.lla 2015, sub 6);***
- ***LOTTO 5*: quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo)** *dell'intero locale* ***autorimessa,*** *sito in Quarto, via Giorgio De Falco n. 7,5 piano seminterrato (Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na),* ***al foglio 13, p.lla 2015 sub)7***
- *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero lastrico solare, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, in Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015 sub 3;*
- *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intera area urbana,* ***sito in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75*** *Catasto Terreni del Comune Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2014;***
- *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'***appezzamento di terreno,** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***252;***
- *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'***appezzamento di terreno,** *Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***256****".*

LOTTO 1*: piena proprietà** *dell'appartamento** *sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco* ***nn. 77-79****, piano rialzato (Catasto Fabbricati: Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2004, sub 5)***

Confini

L'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004);
- Est con p.lla 2014;
- Sud con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004);

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2004**, **sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 147 mq,, escluso aree esterne 142 mq., rendita Euro 484,18, indirizzo

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

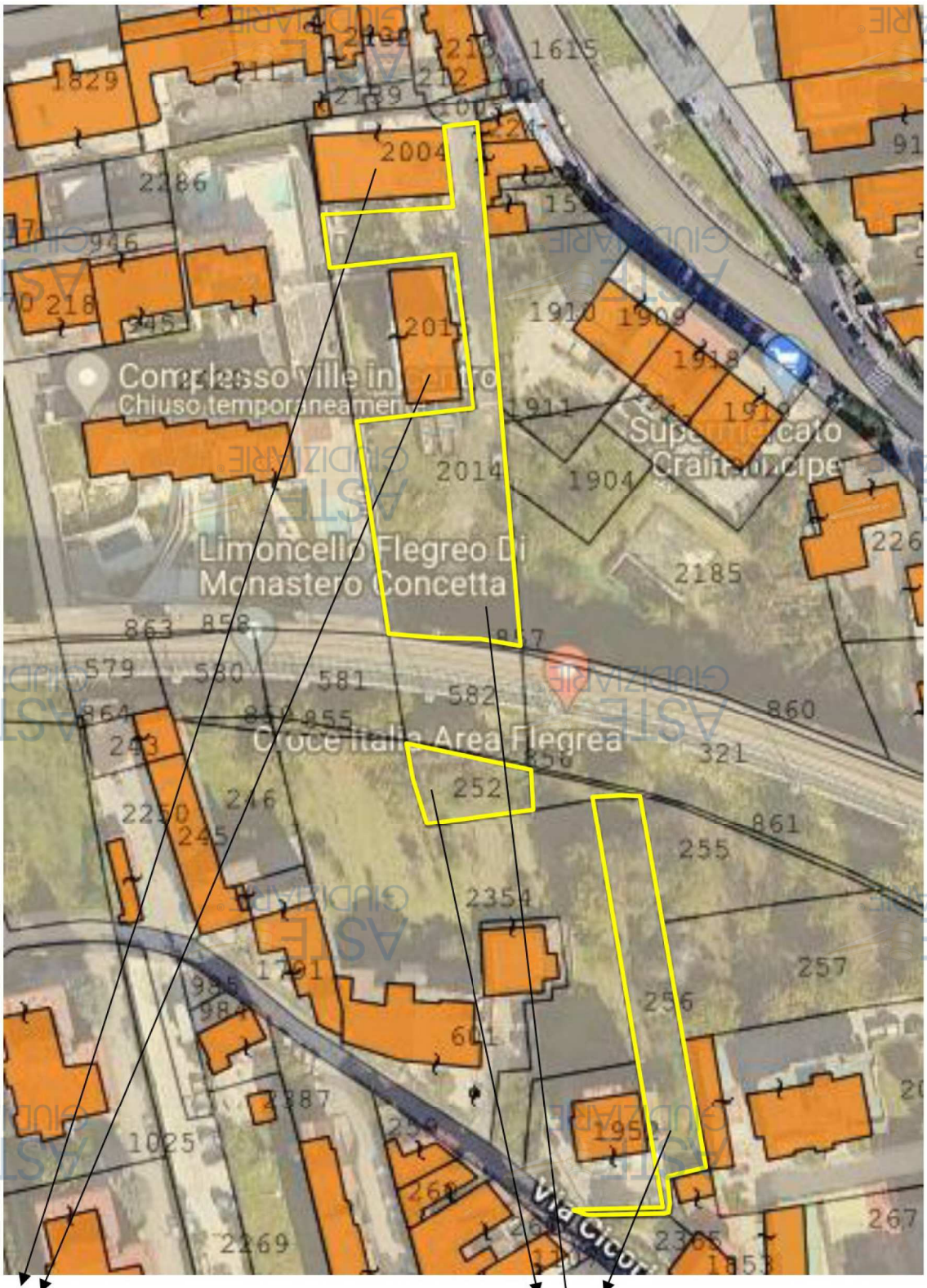
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

Ist. n. 9 dep. 09/04/2024

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



Fabbricati di cui sono parte le u.i.u. subastate, in giallo i terreni pignorati

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

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

- via Giorgio De Falco n. 77, piano T, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 18-19**).

Si fa presente che attualmente l'immobile risulta frazionato in due unità immobiliari urbane indipendenti.

LOTTO 2*: piena proprietà** *del* **locale autorimessa**, *sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco* ***nn. 77-79, *piano seminterrato (Catasto Fabbricati: Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2004, sub 3)***

Confini

L'immobile pignorato confina a:

- Nord con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004);
- Est con p.lla 2014;
- Sud con area di accesso di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004);

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2004**, **sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, sup. catastale totale 141 mq., rendita Euro 272,69, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano S1, intestato [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 20-21**).

LOTTO 3*: piena proprietà dell'appartamento** *sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco* ***n. 75, *piano primo (Catasto Fabbricati: Quarto (Na), foglio 13,* ***p.lla 2015, sub 4***

Confini

L'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord con area soprastante il lastrico solare (p.lla 2015, sub 3), pianerottolo di accesso, vano scala e area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015);

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

- Est con viale di accesso (area esterna di pertinenza de fabbricato- p.lla 2015);
- Sud con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015).

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 128 mq., escluso aree scoperte 120 mq., rendita Euro 503,55, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 1, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 22-23**).

***LOTTO 4**: **piena proprietà** del **lastrico solare,** sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano terzo (Catasto Fabbricati: Comune di Quarto (Na), **al foglio 13, p.lla 2015, sub 6**)*

Confini

L'immobile pignorato confina a:

- Nord con area soprastante il lastrico solare (p.lla 2015, sub 3), pianerottolo di accesso vano scala e area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015);
- Est con viale di accesso (area esterna di pertinenza del fabbricato-p.lla 2015) e pianerottolo di accesso;
- Sud con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015).

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 6**, categoria F/5, consistenza 148 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 3, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATO 24**).

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA [redacted] Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

***LOTTO 5**:*

autorimessa, sita in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75,** posta al piano seminterrato **in Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015, sub 7

L'immobile pignorato confina a:

- Nord con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015) e vano scala;
- Est con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015) e vano scala;
- Sud con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015) e vano scala.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 230 mq., totale 252 mq., rendita Euro 522,65, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano S1, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 25-26**).

** l **lastrico solare,** sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 7, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015 sub 3***

L'immobile pignorato confina a:

- Nord con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015);
- Est con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015);
- Sud con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015), vano scala, pianerottolo condominiale e unità immobiliare sita al piano rialzato.

Estremi catastali

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 3**, categoria F/5, consistenza 135 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano T, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000. Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATO 27**).

** **area urbana,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2014***

L'immobile pignorato confina a:

- Nord con p.lle 2004, 1005 e p.lla 2015;
- Sud con p.lla 857 e p.lla 2015;
- Ovest con p.lla 2420, 2015 e 2004.

Estremi catastali

L'area pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2014**, qualità vigneto arborato, classe 2, are 16.85, reddito dominicale Euro 37,85, reddito agrario Euro 11,31, intestato a [redacted] nato [redacted] i [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 17-28**).

** **appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **252***

Il suolo pignorato confina a:

- Nord con p.lla 856;
- Est con p.lla 255;
- Sud con p.lla 2354.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

Estremi catastali

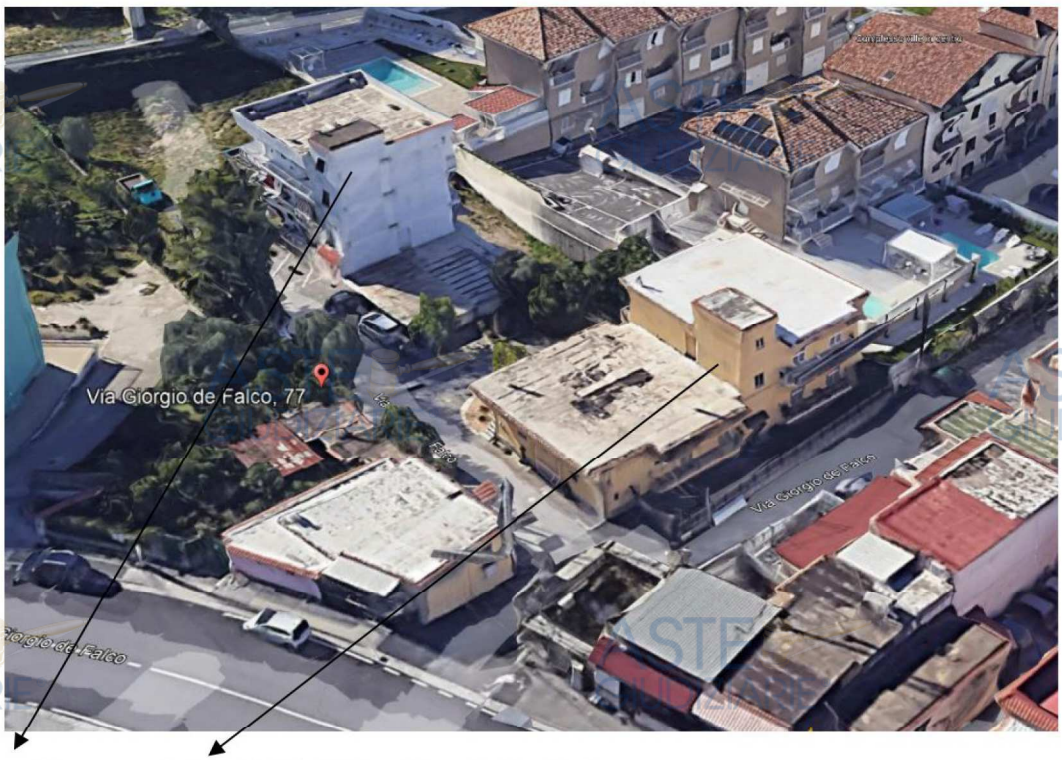
Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **252**, qualità seminativo, classe 2, are 2.53, reddito dominicale Euro 2.61, reddito agrario Euro 1.57, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 29-35**).

***appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **256**"*

Il suolo pignorato confina a:

- Nord-ovest con p.lla 255;
- Nord-est con p.lle 255, 257, 2051 e 610;
- Sud-est con p.lle 2365 e 610.



civico 75 *civici 77-79 di Via Giorgio De Falco*

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

Estremi catastali

Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **256**, qualità seminativo arb, classe 2, are 7.20, reddito dominicale Euro 9.67, reddito agrario Euro 5.76, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 30-35**).

***QUESITO n. 2**: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto…*

Oggetto della presente disamina è la consistenza immobiliare sita nel Comune di Quarto, alla via Giorgio De Falco, suddivisa in 5 lotti, e precisamente:

via G. De Falco n. 77-79

1. appartamento posto al piano rialzato (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, p.lla **2004, sub 5**), attualmente frazionato in due unità immobiliari urbane, denominate "A" e "B" (**cfr. ALLEGATI 2-3);**
2. locale autorimessa posto al piano seminterrato (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, **p.lla 2004, sub 3 - cfr. ALLEGATI 4-5);**

via G. De Falco n. 75

3. appartamento posto al piano primo (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, p.lla **2015, sub 4 cfr. ALLEGATI 6-7**);
4. lastrico solare posto al piano terzo (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, p.lla **2015, sub 6 - cfr. ALLEGATI 8-9);**
5. locale autorimessa posto al piano seminterrato (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13, **p.lla 2015, sub 7 - cfr. ALLEGATI 10-11);**

lastrico solare, posto al piano rialzato (identificato in Catasto Fabbricati al foglio 13,

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

p.lla 2015 sub 3 -cfr. ALLEGATI 12-13).

- appezzamento di terreno riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), al foglio 13, **p.lla 2014;**
- appezzamento di terreno, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), al foglio 13, **p.lla 252;**
- appezzamento di terreno, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), al foglio 13, **p.lla 256.**

LOTTO 1: piena proprietà** dell'**appartamento** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco nn. 77-79, piano rialzato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto, foglio 13, p.lla **2004, sub 5



Balcone (porzione A)

Trattasi dell'appartamento sito al piano rialzato dello stabile avente accesso dal civico 79 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO**

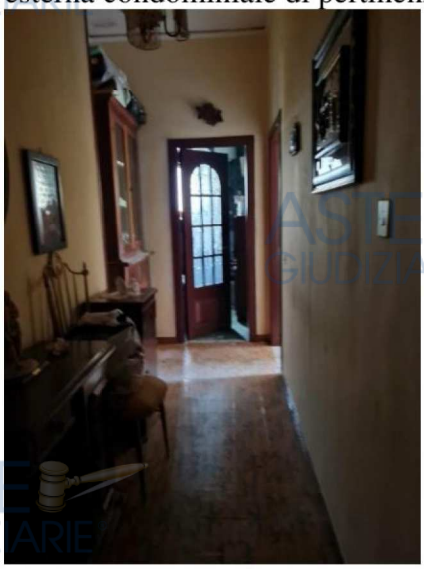
80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

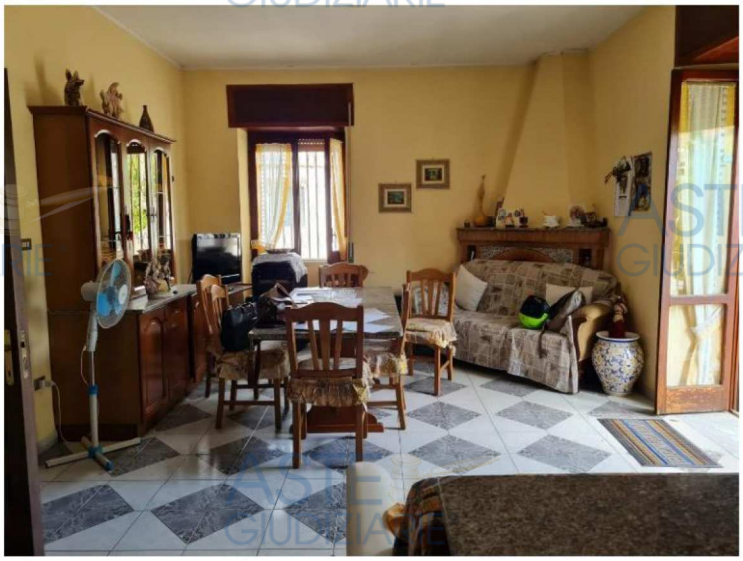
Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

17). L'unità immobiliare subastata ha accesso sia dal vano scala raggiungibile dall'area di pertinenza posta a nord, attraverso il cancello pedonale e carrabile contraddistinto dal civico 79, che dal terrazzino esterno (T1) posto a sud con accesso dal cancello (attualmente senza numero civico, presumibilmente 77) di via Giorgio De Falco.
L'immobile attualmente è frazionato in due. L'ingresso comune è dalla porta posta sul pianerottolo, a sinistra per chi sale le scale. L'accesso alla porzione immobiliare "A" avviene anche dal vano balcone, posto a sud, sul terrazzino raggiungibile dalla rampa scale esterna dislocata a sud.
La porzione "A" si compone di ingresso comune, corridoio, bagno, camera da letto e salone con angolo cottura e camino.
E' parte integrante, di tale porzione immobiliare, il balcone a livello prospiciente l'area esterna condominiale di pertinenza del fabbricato.



Porzione A: corridoio



saloncino con angolo cottura

La porzione "B" si compone di ingresso comune cucina con camino, bagno camera da letto, corridoio e saloncino. E' parte integrante dell'immobile il balcone posto a nord e il piccolo ripostiglio superiore nel bagno[6].
Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico dello stesso (**cfr. ALLEGATI 2-3**).
All'immobile è annesso il diritto d'uso di un posto auto nell'area di pertinenza del fabbricato[7].
Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono:
l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.
Le pareti sono tinteggiate, ad eccezione dei bagni e delle cucine le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

[6] Il mezzanino realizzato in bagno, di mq. 1.66 e altezza di circa ml. 0.50, non avendo i requisiti di legittimità urbanistica, prudenzialmente, non verrà considerato nella valutazione del cespite.
[7] come identificato nella vax catastale (**cfr. ALLEGATO 43**)

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e scaglie di marmo.
Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione dei corridoi.
L'esposizione prevalente è a nord e a sud.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune.
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 300,00.

Confini

L'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a:

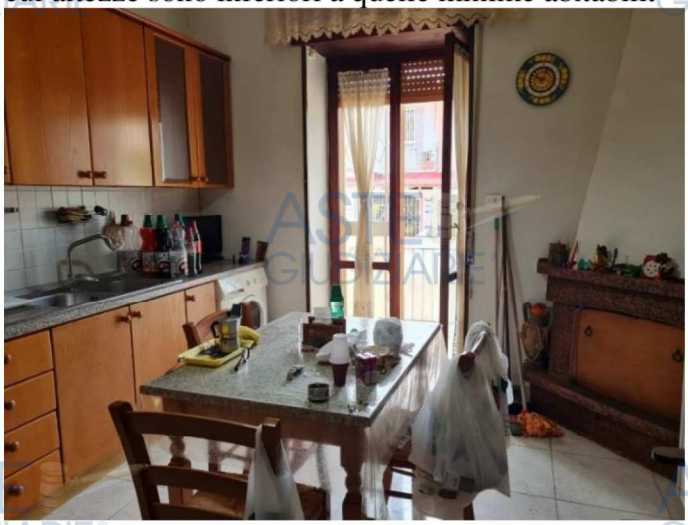
- Nord con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004, F. 13);
- Est con p.lla 2014;
- Sud con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004, F.13);

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2004**, **sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 147 mq,, escluso aree esterne 142 mq., rendita Euro 484,18, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano T, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 18-19**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 65.18 (al netto dell'ingresso comune per la porzione A) mentre mq. 54.76 per la porzione B (al netto dell'ingresso comune che misura mq. 2.27).
La superficie globale lorda = mq 147,62.
La superficie scoperta = mq. 11.00 + mq 8.58= mq **19.58.**
L'altezza interna varia da un minimo di **ml. 2.23 (al di sotto del soppalco in bagno) ad un max di 3.03.** Si fa presente che il mezzanino nel bagno wc2 è illegittimo e genera spazi le cui altezze sono inferiori a quelle minime abitabili.[8]



Cucina (porzione B)

[8] L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. La norma di riferimento è il D.M. del 5 luglio 1975.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

***LOTTO 2: piena proprietà** del **locale cantinato** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.77, piano seminterrato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2004, sub 3**.*



Rampa di accesso all'immobile subastato

Trattasi del locale cantinato sito al piano seminterrato dello stabile avente accesso dal civico 79 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega **(cfr. ALLEGATO 17**).
L'unità immobiliare urbana, pur facendo parte del fabbricato suindicato, ha accesso autonomo a sud, dalla rampa che si diparte dall'area di pertinenza esterna del fabbricato e che in parte invade l'attigua p.lla 2014.
L'immobile si compone di due ampi locali, versa in uno stato di abbandono, è utilizzato come deposito di vecchie suppellettili. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cfr. ALLEGATI 4-5**).
L'immobile non è pavimentato né tinteggiato.
Lo stato di manutenzione dello stesso è pessimo.

Confini
L'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a:
- Nord con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004);
- Est con p.lla 2014;
- Sud con area di accesso di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004).

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

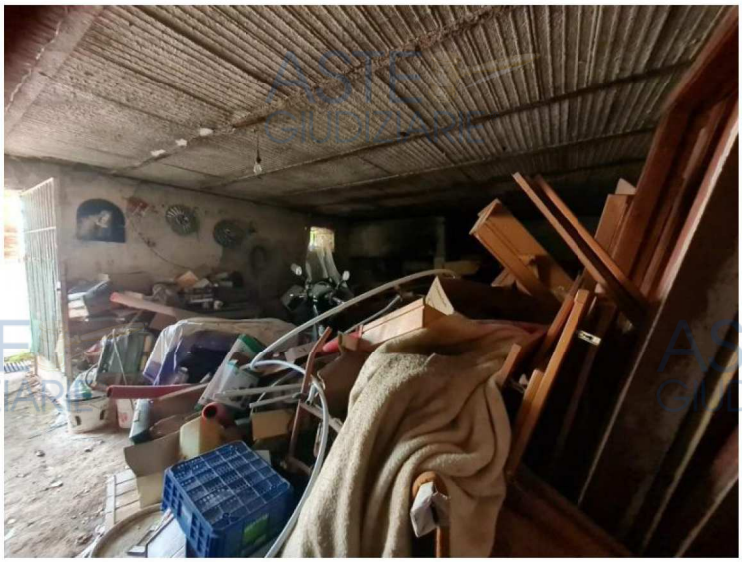
Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio 13, particella 2004**, sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, sup. catastale totale 141 mq., rendita Euro 272,69, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano S1, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 20-21**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 125,82
La superficie globale lorda = mq 147,62.
L'altezza interna = ml. 2.50.

Si fa presente che nella determinazione del prezzo a base d'asta verrà considerato il costo di ripristino dello stato dei luoghi legittimo e/o sanzione alternativa che tiene conto anche dell'eliminazione della rampa di accesso che invade l'attigua p.lla 2014 e della ricostituzione dell'ingresso dal vano scala condominiale.





Lo stabile, di cui sono parte i cespiti pignorati, si compone di quattro livelli da un lato (piano seminterrato, due piani superiori e lastrico solare) e tre livelli dall'altro: piano seminterrato, piano rialzato e lastrico solare.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, non è provvisto di servizio di portierato e di impianto di risalita al piano (ascensore), è dislocato su via Giorgio De Falco, arteria viaria principale nell'ambito comunale.

Si segnala che sebbene l'accesso ai beni, dal cancello centrale, avvenga da proprietà non oggetto di pignoramento (p.lla 1005), di proprietà dello stesso debitore esecutato[9], si ritiene, ciò malgrado, che lo stesso possa continuare ad essere utilizzato, infatti, si è dell'opinione

[9] Nell'atto di provenienza al debitore esecutato viene trasferita la particella 223 di are 28.30 (corrispondente alle attuali 2004, 2015, 2014 e 1005).

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

che sussistano i presupposti per intendere che sia costituita, di fatto, la cosiddetta *servitù del padre di famiglia.*
Le due particelle (1005 e 2014), confinanti, sono dello stesso proprietario, e da sempre si utilizza tale passaggio anche a favore di altre proprietà (p.lla 2015) appartenute e/o appartenenti allo stesso proprietario.
Nell'atto di donazione, inoltre, del 22.06.2005[10] del [redacted] è riportata servitù di passaggio, infatti si legge quanto segue "*…con la **servitù di passaggio pedonale e carrabile** dalla o alla via Giorgio De Falco (..) a carico della **p.lla 224** del foglio 13 al N.C.T.[11] e a favore degli immobili al N.C.E.U. foglio 13, p.lla 2004 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e p.lla 2014 del foglio 13 al N.C.T.*

***LOTTO 3**: **piena proprietà dell'appartamento,** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 piano primo (Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), foglio 13, **p.lla 2015, sub 4**)*



Appartamento subastato prospetto est

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO**

[10] Il Sig. [redacted] con atto per Notaio Gaetano Romano di Marano di Napoli, del 22 giugno 2005, trascritto 1'8 luglio 2005 ai n.ri 38588/21947 (**cfr. ALLEGATO 40**) donò al figlio [redacted] gli immobili in oggetto e la residua parte all'altro figlio [redacted]

[11] La p.lla 224 attualmente è ente urbano di are 0.43 (variazione di ufficio del 4.12.2017 – **cfr. ALLEGATO 75**), da cui deriva la **p.lla 1006** da cui attualmente si passa per giungere ai fabbricati, oggetto della presente disamina (**cfr. ALLEGATO 45**).

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

17). L'unità immobiliare subastata ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo, a sinistra per chi sale le scale.
L'immobile si compone di ingresso, corridoio, salone doppio, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio e cucina con camino.
Sono parti integranti dell'immobile i due balconi prospicienti l'area di pertinenza del fabbricato a est e a ovest dello stesso.
Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cfr. ALLEGATI 6-7**).
Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono:
l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.
Le pareti sono tinteggiate, ad eccezione dei bagni, della cucina e in parte del corridoio le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.
Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del ripostiglio e del corridoio.
L'esposizione prevalente è a est e a ovest.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente, con rifiniture di uso comune.
La proprietà gode della possibilità di usufruire un posto auto nell'area di pertinenza del fabbricato[12].
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 300,00.

Confini
L'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a:
- Nord con area soprastante il lastrico solare (p.lla 2015, sub 3), pianerottolo di accesso, vano scala e area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015)
- Est con viale di accesso (area esterna di pertinenza del fabbricato-p.lla 2015)
- Sud con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015).

Estremi catastali
L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:
- foglio 13, particella 2015, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 128 mq., escluso aree scoperte 120 mq., rendita Euro 503,55, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 1, intestato a [redacted] proprietà 1/1 **(cfr. ALLEGATI 22-23).**

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 106.
La superficie globale lorda = mq 124.02.
La superficie scoperta = mq. 17.88 + mq 14.06= mq **31.94.**
L'altezza interna = ml. 2.70.
Per l'accesso all'immobile vale quanto indicato al punto precedente.

[12] Lungo le due strisce (aree di pertinenza) che delimitano il fabbricato sono dislocati i posti auto all'aperto. Nella vax catastale (**cfr. ALLEGATO 43**), sono state identificate le aree di pertinenza dei fabbricati.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC [redacted] NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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



Salone doppio



balcone T2

LOTTO 4**: **piena proprietà** del **lastrico solare, sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75** piano terzo, Catasto Fabbricati Comune di Quarto foglio 13, **p.lla 2015, sub 6



Trattasi del lastrico solare sito al piano terzo dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 17**). L'unità immobiliare subastata ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo del torrino scale, di fronte per chi sale le scale.

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

L'immobile è coperto da guaina ed è munito di parapetto (**cfr. ALLEGATI 8-9**).
Si precisa che nei grafici di concessione non era previsto il parapetto, quindi trattasi di lastrico solare non praticabile.
Su di esso insiste canna fumaria proveniente dai piani sottostanti.

Confini

L'immobile pignorato confina a:

- Est con torrino scale e area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015);
- Sud con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015);
- Ovest con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015).

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 6**, categoria F/5, consistenza 148 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 3, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATO 24**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 152.00
La superficie globale lorda = mq 161.26.

LOTTO 5:

A. ***quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo)*** *dell'intero locale* ***autorimessa,*** *sito in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75 piano seminterrato (Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na),* ***al foglio 13, p.lla 2015, sub 7)***
B. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero lastrico solare, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano rialzato, in Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015, sub 3;*
C. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'area* ***sita in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75*** *Catasto Terreni del Comune Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2014;***
D. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***252;***
E. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'****appezzamento di terreno,*** *Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***256****".*

A. locale autorimessa, *piano seminterrato* ***- foglio 13, p.lla 2015, sub 7 - quota 1/2***

Trattasi del locale autorimessa sito al piano seminterrato dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 17**). All'immobile subastato si accede sia dalla rampa posta sul retro del fabbricato, a ovest, che dal pianerottolo del vano scala dello stabile.
L'immobile si compone di un unico ampio locale non è né intonacato né pavimentato, esso viene utilizzato come deposito di suppellettili e ricovero di mezzi pesanti. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cfr. ALLEGATI 10-11**).
Lo stato di manutenzione dello stesso è scadente.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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



Accesso all'autorimessa

Confini

L'immobile pignorato confina a:

- Nord area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015) e vano scala;
- Est con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015) e vano scala
- Sud con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015) e vano scala.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 230 mq., totale 252 mq., rendita Euro 522,65, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano S1, intestato a [redacted] proprietà ½ e [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 25-26**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 215.13
La superficie globale lorda = mq 240.17.
L'altezza interna = ml. 4.43.

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

B. lastrico solare, *piano rialzato* ***- foglio 13, p.lla 2015, sub 3 quota ½***



Trattasi del lastrico solare sito al piano rialzato dello stabile (a parziale copertura dell'autorimessa sottostante)[13] avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 17**). L'unità immobiliare subastata copre in proiezione verticale una porzione del manufatto precedentemente indicato (sub 7), con i ferri di armatura provenienti dal cespite sottostante (sub 7). Esso non ha accesso autonomo sebbene facilmente raggiungibile dall'area di pertinenza esterna essendo posto ad una quota di circa 1.23 mt rispetto alla strada.
L'immobile è coperto da guaina ed è munito di parapetto solo in un tratto (**cfr. ALLEGATI 12-13**). [14]

Confini
L'immobile pignorato confina a:
- Nord con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015);
- Est con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015);
- Sud con area esterna di pertinenza del fabbricato p.lla 2015, vano scala, pianerottolo condominiale e unità immobiliare sita al piano rialzato dello stesso fabbricato.

Estremi catastali
L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:
- foglio **13**, particella **2015**, **sub 3**, categoria F/5, consistenza 135 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano T, intestato a [redacted] nato a [redacted]

[13] Trattasi di porzione dell'estradosso del solaio dell'autorimessa.
[14] Si precisa che esso è completamente abusivo, non previsto nel progetto assentito.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

il [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000. Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATO 27**).

La superficie globale lorda = mq 137.18.

La costruzione, di cui sono parte gli immobili siti al civico 75 di via Giorgio De Falco, è in cemento armato, rifinita con intonaco. Lo stato di conservazione dei prospetti è mediocre.
Sul prospetto laterale, adiacente il vano scala, sono visibili i ferri di armatura provenienti dai solai attigui.
Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, non è provvisto di servizio di portierato e di impianto di risalita al piano (ascensore), è dislocato su via Giorgio De Falco, arteria viaria principale nell'ambito comunale.
Il fabbricato gode di servitù di passaggio a carico delle p.lla 1005, 1006 e della p.lla 2014. Anche in questo caso si ritiene si sia istituita la cosiddetta *servitù del padre di famiglia*, essendo l'area appartenuta allo stesso proprietario.

C. terreno - foglio 13, p.lla 2014- quota 1/2

Trattasi del terreno non edificabile avente accesso dal cancello centrale senza numero civico (presumibilmente 77) di via Giorgio De Falco[15]. Esso è costituito da *area urbana,* su cui insiste un piccolo manufatto non accatastato, e da *terreno incolto*.
- L'area urbana[16] delimita in parte i due fabbricati (di cui sono parte alcuni degli immobili pignorati) con le rispettive aree di pertinenza (p.lle 2004 e 2015) e costituisce di fatto il tessuto connettivo degli stessi[17]. L'area è asfaltata, in parte utilizzata come area parcheggio, ed ha una giacitura pianeggiante. Sulla stessa inoltre insiste anche una porzione di un piccolo manufatto non accatastato, adibito a deposito. Esso è attualmente frazionato in due piccole unità: una detenuta dal Sig [redacted], l'altra dalla Sig.ra [redacted]
L'immobile ricade sia sulla p.lla 2014 che sull'area di pertinenza della p.lla 2004[18].
-Il terreno, posto a sud, è di giacitura pressocchè pianeggiante, con piante e vegetazione spontanea, è delimitato da recinzione e da due cancelli sui lati opposti: un cancello attiguo alla particella 2015 e uno sulla strada delle Ferrovie dello Stato (**cfr. ALLEGATI 44-44a-44b**).

Confini

L'immobile pignorato confina a:
- Nord con p.lla 2004, 1005, e p.lla 2015;
- Sud con p.lla 857 e p.lla 2015;
- Ovest con p.lla 2420, 2015 e 2004.

Estremi catastali

[15] Anche per la p.lla 2014 vale tutto quanto indicato sulla servitù di passaggio e la cosiddetta *servitù del padre di famiglia.*
[16] L'area urbana è una porzione di suolo che ha una valenza cittadina che non può essere considerata terreno agricolo (es. cortili, giardini o porzione di strade).
[17] La particella è di fatto gravata da servitù di passaggio da quando sono stati realizzati i fabbricati di cui sono parte gli immobili subastati, infatti le particelle 2004 e 2015 erano parte dell'unica particella 223.
[18] Dello stesso e, precisamente della parte ricadente sulla p.lla 2014, verranno considerati gli oneri di demolizione, non essendo stato rinvenuto alcun titolo abilitativo.

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

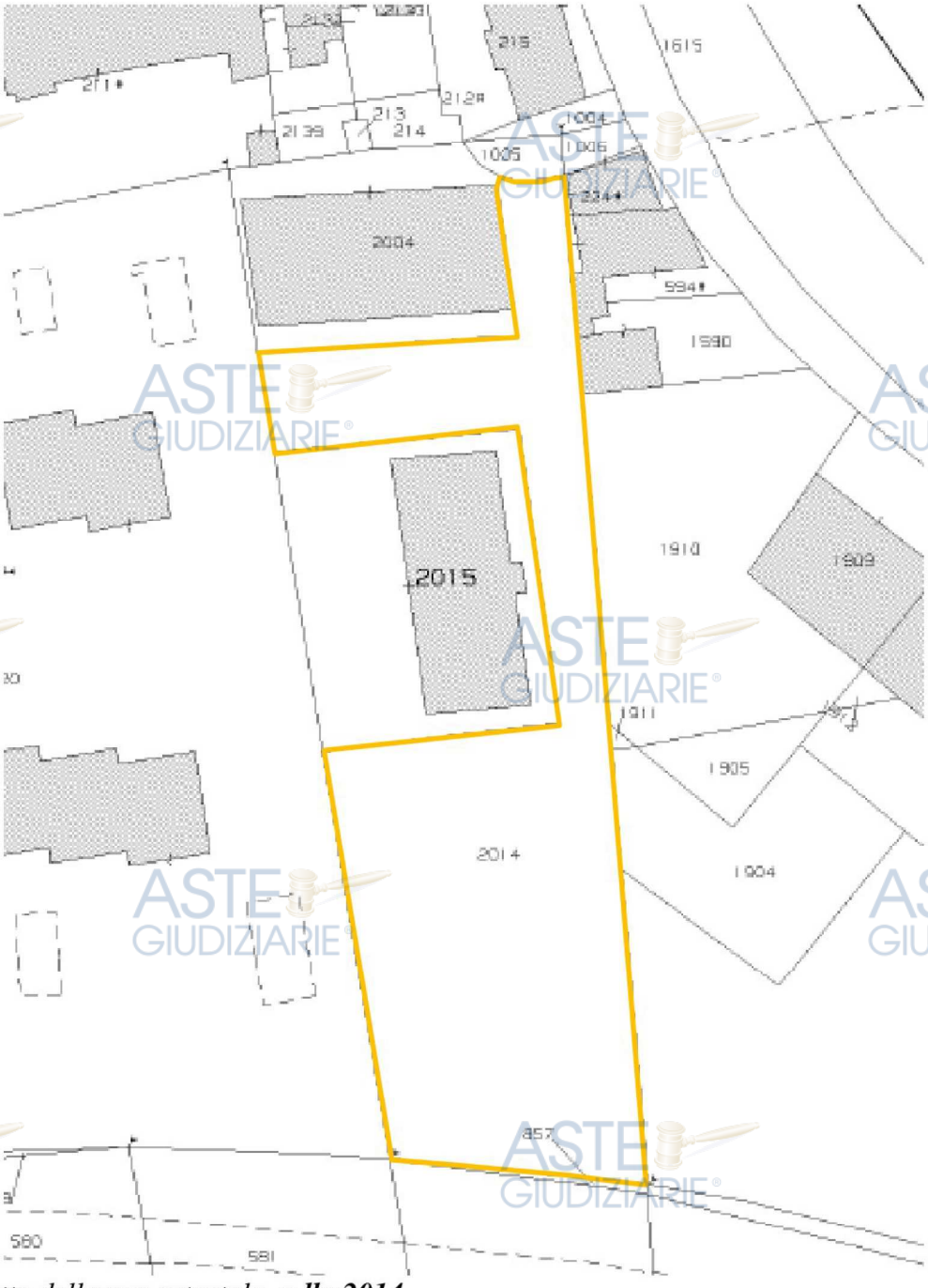
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

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

L'area pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2014**, qualità vigneto arborato, classe 2, are 16.85, reddito dominicale Euro 37,85, reddito agrario Euro 11,31, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 17-28**).



*Estratto della vax catastale -**p.lla 2014***

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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



*Tratteggiata l'area che delimita la **p.lla 2014** manufatto non accatastato ricadente sulle p.lla 2014 e 2004*

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

D. terreno - foglio 13, p.lla 252- quota 1/2

Terreno non edificabile di giacitura pianeggiante con piante e vegetazione spontanea fitta, sprovvisto di recinzione e limitrofo alla strada delle ferrovie dello stato (p.lla 856).

Confini

Il suolo pignorato confina a:

- Nord con p.lla 856;
- Est con p.lla 255;
- Sud con p.lla 2354.

Estremi catastali

Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **252**, qualità seminativo, classe 2, are 2.53, reddito dominicale Euro 2.61, reddito agrario Euro 1.57, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 29-35**).



f.13 p.lla 252

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

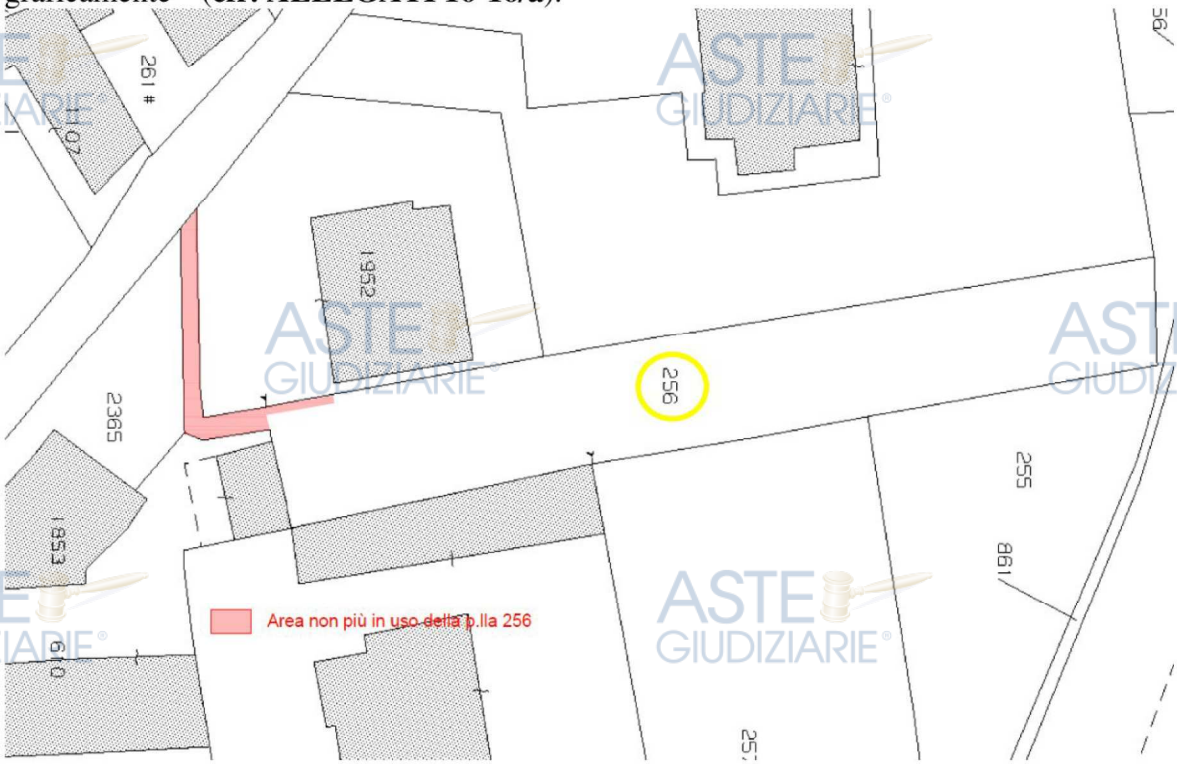
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

E. terreno - *foglio 13,* ***p.lla 256*** *- quota 1/2*

Terreno attualmente **intercluso,** non edificabile, di giacitura pianeggiante, di forma oblunga, con i lati corti rispettivamente verso via Cicori e la strada delle Ferrovie dello Stato, presenta vegetazione spontanea e alberi di alto fusto ed è parzialmente recinto.

Originariamente il suolo aveva una propaggine verso via Cicori che ne consentiva l'accesso autonomo dalla strada omonima.

Tale area è stata inglobata dalle attigue particelle confinanti come rappresentato graficamente[19] (**cfr. ALLEGATI 16-16/a**).



Confini

Il suolo pignorato confina a:

- Nord-ovest con p.lla 255;
- Nord-est con p.lle 255, 257, 2051 e 610;
- Sud-est con p.lla 2365 e 610.

Estremi catastali

Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **256**, qualità seminativo arb, classe 2, are 7.20, reddito dominicale Euro 9.67, reddito agrario Euro 5.76, intestato a [redacted] nato a [redacted]

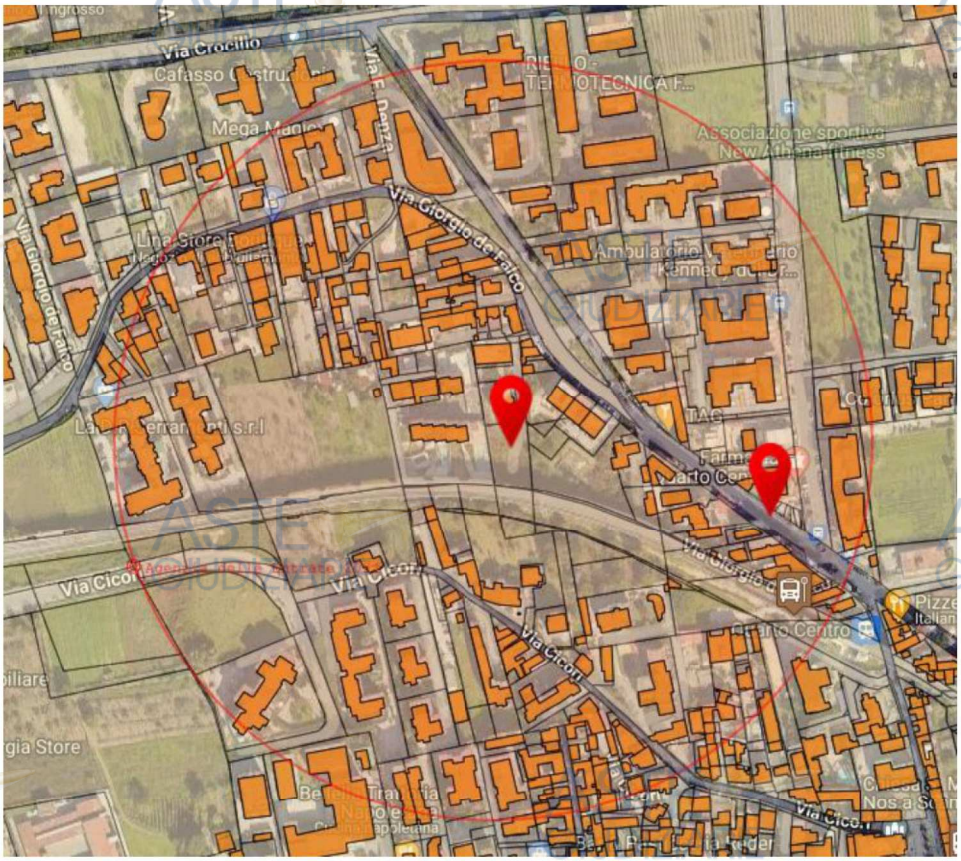
[19] Si precisa che l'entità dello sconfinamento delle altre particelle limitrofe è indicativa, per determinarne l'esatta consistenza e posizione andrebbe effettuato un rilievo topografico con strumentazione digitale adeguata, rilevando anche le aree circostanti.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

[redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 30-35**).



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.

L'area in cui è dislocata l'intera consistenza subastata è densamente urbanizzata, come innanzi georeferenziato, nel raggio di 800 mt. sono presenti negozi, banche, luoghi di ristoro, centri commerciali, ecc., inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto ed è ben collegata al sistema viario generale.

QUESITO n. 3:
Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

La consistenza immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

LOTTO 1: piena proprietà** dell'**appartamento** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco nn. 77-79, piano rialzato, in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto, foglio 13, p.lla **2004, sub 5
L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

- foglio **13**, particella **2004**, **sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 147 mq,, escluso aree esterne 142 mq., rendita Euro 484,18, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano T, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 18-19**).

***LOTTO 2: piena proprietà** del **locale cantinato** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.77, piano seminterrato, in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2004, sub 3**.*
L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio 13, particella 2004, **sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, sup. catastale totale 141 mq., rendita Euro 272,69, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano S1, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 20-21**).

LOTTO 3**: **piena proprietà dell'appartamento,** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 piano primo (Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), foglio 13, **p.lla 2015, sub 4)
L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio 13, particella 2015, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 128 mq., escluso aree scoperte 120 mq., rendita Euro 503,55, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 1, intestato a [redacted] proprietà 1/1 **(cfr. ALLEGATI 22-23).**

LOTTO 4**: **piena proprietà** del **lastrico solare,** posto al piano terzo in Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na foglio 13, **p.lla 2015, sub 6.
L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 6**, categoria F/5, consistenza 148 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 3, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATO 24**).

***LOTTO 5**:*

A) ***quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo)** dell'**intero locale autorimessa,** posto al piano seminterrato **(..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na),** foglio 13, p.lla 2015 **sub 7.***

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 230 mq., totale 252 mq., rendita Euro 522,65, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano S1, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 25-26**).

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

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

B) *piena proprietà quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero del* ***lastrico solare,*** *(..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla* ***2015, sub 3***

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 3**, categoria F/5, consistenza 135 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano T, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000. Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATO 27**).

C) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero* ***appezzamento di terreno,*** *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), al foglio 13, p.lla* ***2014.***

L'area pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2014**, qualità vigneto arborato, classe 2, are 16.85, reddito dominicale Euro 37,85, reddito agrario Euro 11,31, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 17-28**).

D) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'****appezzamento di terreno,*** *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), al foglio 13, p.lla* ***252.***

Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **252**, qualità seminativo, classe 2, are 2.53, reddito dominicale Euro 2.61, reddito agrario Euro 1.57, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 29-35**).

E) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), al foglio 13, p.lla* ***256.***

Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **256**, qualità seminativo arb, classe 2, are 7.20, reddito dominicale Euro 9.67, reddito agrario Euro 5.76, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 30-35**).

Sono state acquisite le visure storiche per u.i.u e le corrispondenti planimetrie catastali.

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso [redacted] ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

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

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI SUBASTATI

L'u.i.u. pignorate, al Catasto Fabbricati di Napoli:

1) ***foglio 13, p.lla 2004, sub 5*** è stata da sempre identificata con gli attuali dati catastali, essa è stata costituita in data 9.03.2004. Costituzione (n. 1605.1/2004), la planimetria catastale è del 9.03.2004 (**cfr. ALLEGATI 18-19**).

2) ***foglio 13, p.lla 2004, sub 3*** è stata da sempre identificata con gli attuali dati catastali, essa è stata costituita in data 9.03.2004 Costituzione (n. 1605.1/2004), la planimetria catastale è del 9.03.2004 (**cfr. ALLEGATI 20-21**).

La p.lla 2004, al C.T. ente urbano, di are 4.65, deriva da tipo mappale del 7.10.2003 pratica n. 673396 in atti dal 7.10.2003 (n. 4917.1/2003) per soppressione di F.13, p.lla 223 e variazione di foglio 13, p.lla 2003 (**cfr. ALLEGATO 36**).

La particella 223 del foglio 13 di are 28.30 è presente fin dall'impianto meccanografico del 2.01.1972 (**cfr. ALLEGATO 28**).

3) ***foglio 13, p.lla 2015, sub 4*** deriva da modifica identificativo del 7.05.2013, pratica n. NA0188056 in atti dal 7.05.2013, variazione per modifica identificativo (n. 37226.1/2013) di foglio 13A, p.lla 2015, sub 4, costituita in data 23.02.2005, pratica n. NA0153772 in atti dal 23.02.2005 (costituzione n 1140.1/2005-**cfr. ALLEGATI 22-23**).

4) ***foglio 13, p.lla 2015, sub 6*** deriva da modifica identificativo del 7.05.2013, pratica n. NA0188060, in atti dal 7.05.2013, variazione per modifica identificativo (n. 37228.1/2013) di foglio 13A, p.lla 2015, sub 6 costituita in data 23.02.2005, pratica n. NA0153772, in atti dal 23.02.2005 (costituzione n 1140.1/2005-**cfr. ALLEGATO 24**).

Lotto 5:

A) foglio 13, p.lla 2015, sub 7 deriva da modifica identificativo del 7.05.2013, pratica n. NA0188061, in atti dal 7.05.2013, variazione per modifica identificativo (n. 37229.1/2013)

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

di foglio 13A, p.lla 2015, sub 7, costituita in data 23.02.2005, pratica n. NA0153772, in atti dal 23.02.2005 (costituzione n 1140.1/2005-**cfr. ALLEGATI 25-26**).

B) ***foglio 13, p.lla 2015, sub 3*** deriva da modifica identificativo del 7.05.2013, pratica n. NA0188053, in atti dal 7.05.2013, variazione per modifica identificativo (n. 37225.1/2013) di foglio 13A, p.lla 2015, sub 3, costituito in data 23.02.2005, pratica n. NA0153772 in atti dal 23.02.2005 (costituzione n. 1140.1/2005-**cfr. ALLEGATO 27**).

La p.lla 2015 al C.T. ente urbano, di are 6.80, deriva da tipo mappale del 21.01.2005, pratica n. NA0042655 in atti dal 21.01.2005 (n. 42655.1/2005) per soppressione di F.13, p.lla 2003 e variazione di foglio 13, p.lla 2014 (**cfr. ALLEGATO 37**).

La p.lla 2003 di are 23.65 deriva da tipo mappale del 7.10.2003, pratica n. 673396, in atti dal 7.10.2003 (n. 4917.1/2003) per soppressione di F.13, p.lla 223 e variazione di foglio 13, p.lla 2004.

La particella 223 del foglio 13 di are 28.30 è presente fin dall'impianto meccanografico del 2.01.1972 (**cfr. ALLEGATO 28**).

C) ***foglio 13, p.lla 2014, di are 16.85,*** deriva da tipo mappale del 21.01.2005, pratica n. NA0042655 in atti dal 21.01.2005 (n. 42655.1/2005) per soppressione di F.13, p.lla 2003 e variazione di foglio 13, p.lla 2015.

La p.lla 2003 di are 23.65 deriva da tipo mappale del 7.10.2003, pratica n. 673396, in atti dal 7.10.2003 (n. 4917.1/2003) per soppressione di F.13, p.lla 223 e variazione di foglio 13, p.lla 2004.

La particella 223 del foglio 13 è presente fin dall'impianto meccanografico del 2.01.1972 (**cfr. ALLEGATO 28**).

D) ***foglio 13, p.lla 252, di are 2.53,*** è presente fin dall'impianto meccanografico del 2.01.1972 (**cfr. ALLEGATO 29**).

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

E) ***foglio 13, p.lla 256, di are 7.20,*** è presente fin dall'impianto meccanografico del 2.01.1972 (**cfr. ALLEGATO 30**).

Vi è **esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno). Nel negozio di acquisto viene trasferita la particella 223 di are 28.30 (corrispondente alle attuali 2004, 2015, 2014 e 1005) su cui sono stati edificati i fabbricati (2004 e 2015) di cui sono parte le unità immobiliari staggite[20].

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

Si è nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**", nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.

Sono stato predisposti appositi grafici di **sovrapposizione dello stato reale dei luoghi** alle planimetrie catastali.

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

foglio 13, p.lla 2004, sub 5

- Frazionamento in due unità immobiliari urbane, diversa dislocazione degli spazi interni, realizzazione di un mezzanino nel bagno wc 2, maggiore lunghezza del balcone posteriore, maggiore lunghezza della rampa scale esterna **(cfr ALLEGATO 60)**.

foglio 13, p.lla 2004, sub 3

[20] Si segnala che nell'atto di provenienza è indicata l'estensione di are 2.70 per la p.lla 252 che attualmente misura are 2.53, infatti, a far data dal 2.01.1972, una piccola striscia è stata staccata a favore del Demanio dello Stato Ramo Ferrovie come da visura catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 38**).

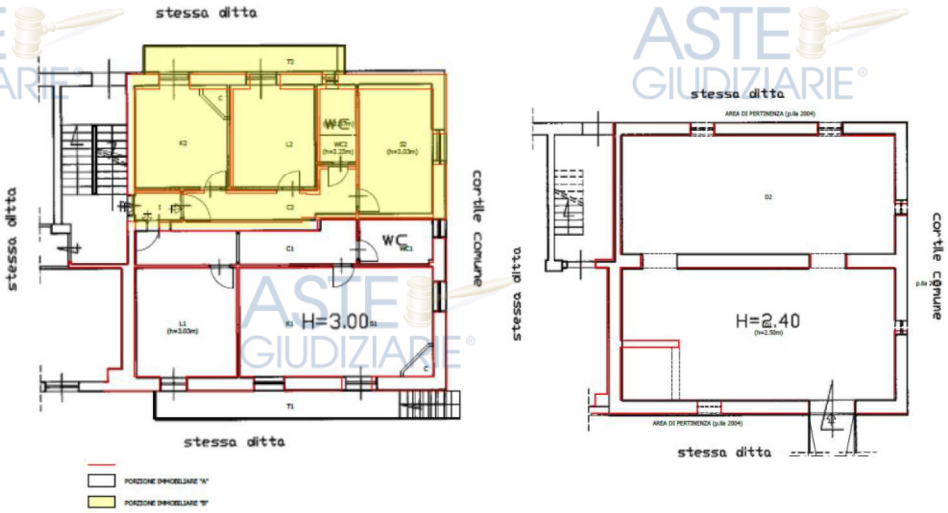
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

- Diversa dislocazione degli spazi interni, altezza misurata in loco m.l. 2.50 in luogo di 2.40 indicati nella planimetria (**cfr ALLEGATO 61**).

PIANO TERRA



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – p.lla 2004, ***sub 5 e sub 3***

foglio 13, p.lla 2015, sub 4

- diversa dislocazione degli spazi interni, maggiore lunghezza del balcone posto ad ovest, difformità prospettica (**cfr ALLEGATO 62**).

foglio 13, p.lla 2015, sub 7

- diversa dislocazione degli spazi interni, minore lunghezza del vano scala, difformità prospettica, lieve variazione della sagoma (**cfr ALLEGATO 63**).

Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica del bene "de quo".

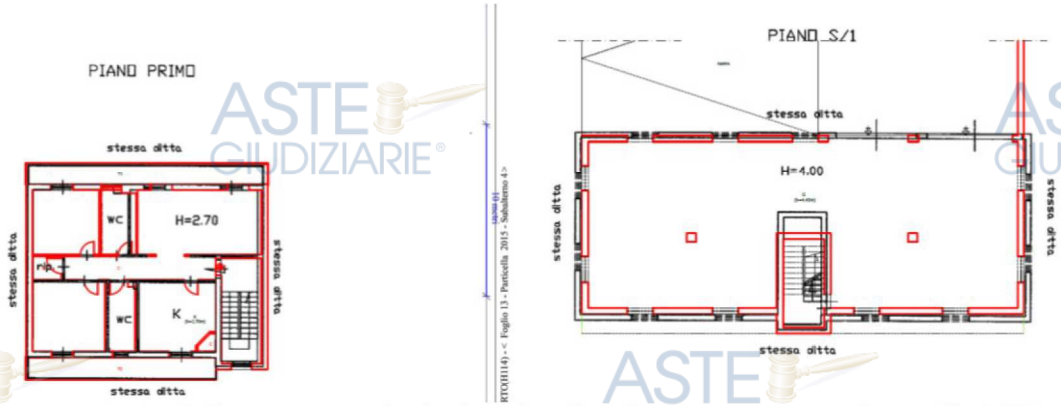
80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

Ist. n. 9 dep. 09/04/2024

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



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – p.lla 2015, ***sub 5 e sub 3***

I costi per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi indicativamente in E. 400,00, per ciascuna unità immobiliare urbana**.**

QUESITO n. 4:
procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1*: piena proprietà dell'appartamento sito in Quarto alla via Giorgio De Falco nn. 77-79, piano rialzato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto, foglio 13, p.lla 2004,* ***sub 5***

Trattasi dell'appartamento sito al piano rialzato dello stabile avente accesso dal civico 79 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 17**). L'unità immobiliare subastata ha accesso sia dal vano scala raggiungibile dall'area di pertinenza posta a nord attraverso il cancello pedonale e carrabile contraddistinto dal civico 79 che dal terrazzino esterno (T1) posto a sud con accesso dal cancello centrale s.n.c.
L'immobile attualmente è frazionato in due unità: porzione A e porzione B. L'ingresso comune è dalla porta posta sul pianerottolo, a sinistra, per chi sale le scale. L'accesso alla porzione immobiliare A avviene anche dal vano balcone, posto a sud, sul terrazzino raggiungibile dalla rampa scale esterna dislocata a sud.
La porzione "A" si compone di: ingresso comune, corridoio, bagno, camera da letto e salone con angolo cottura e camino.
E' parte integrante di tale porzione immobiliare il balcone a livello prospiciente l'area esterna condominiale di pertinenza del fabbricato.
La porzione "B" si compone di: ingresso comune, cucina con camino, bagno camera da letto, corridoio e saloncino. Sono parti integranti dell'immobile il balcone posto a nord e il piccolo ripostiglio superiore nel bagno.
Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

Confini

L'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004, F. 13);
- Est con p.lla 2014;
- Sud con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004, F.13);

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2004**, **sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 147 mq,, escluso aree esterne 142 mq., rendita Euro 484,18, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano T, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 18-19**).

Si è nell'ipotesi di "difformità sostanziali", nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.
E' stato predisposto apposito grafico di sovrapposizione dello stato reale dei luoghi alla planimetria catastale **(cfr. ALLEGATO 60).**
Nello specifico, si sono riscontrate le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nella relativa planimetria catastale:

- frazionamento in due unità immobiliari urbane, diversa dislocazione degli spazi interni, realizzazione di un mezzanino nel bagno wc 2, maggiore lunghezza del balcone dell'immobile, maggiore lunghezza della rampa scale esterna.

Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica del bene "de quo".
Per la parte urbanistica vale tutto quanto riportato al paragrafo 6 della presente relazione al quale espressamente si rimanda.
PREZZO BASE D'ASTA euro 141.000,00.

***LOTTO 2: piena proprietà** del **locale cantinato** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.77, piano seminterrato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2004, sub 3**.*

Trattasi del locale cantinato sito al piano seminterrato dello stabile avente accesso dal civico 79 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega **(cfr. ALLEGATO 17**).
L'unità immobiliare urbana, pur facendo parte del fabbricato suindicato, ha accesso autonomo a sud, dalla rampa che si diparte dall'area di pertinenza esterna del fabbricato e che in parte invade l'attigua p.lla 2014.
L'immobile si compone di due ampi locali, versa in uno stato di abbandono, utilizzato come deposito di vecchie suppellettili. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico dello stesso (**cfr. ALLEGATI 4-5**).
L'immobile non è pavimentato né tinteggiato.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

Confini
L'immobile pignorato confina a:
- Nord con area di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004);
- Est con p.lla 2014;
- Sud con area di accesso di pertinenza del fabbricato (p.lla 2004).

Estremi catastali
L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:
- foglio 13, particella 2004**, sub 3**, categoria C/6, classe 2, consistenza 120 mq, sup. catastale totale 141 mq., rendita Euro 272,69, indirizzo via Giorgio De Falco n. 77, piano S1, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 20-21**).

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa dislocazione degli spazi interni, altezza misurata in loco m.l. 2.50 in luogo di 2.40 indicati nella planimetria (**cfr ALLEGATO 61**).
Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica del bene "de quo".
Per la parte urbanistica vale tutto quanto riportato al paragrafo 6 della presente relazione al quale espressamente si rimanda.
PREZZO BASE D'ASTA euro 52.000,00.

LOTTO 3: piena proprietà dell'appartamento, *sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 piano primo (Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), foglio 13,* ***p.lla 2015, sub 4)***

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 17**). L'unità immobiliare subastata ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo, a sinistra, per chi sale le scale.
L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, salone doppio, due bagni, due camere da letto, un ripostiglio e cucina con camino.
Sono parti integranti dello stesso i due balconi prospicienti, rispettivamente, l'area di pertinenza del fabbricato a est e a ovest del fabbricato.
Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico dello stesso (**cfr. ALLEGATI 6-7**).
Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono:
l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.
Le pareti sono tinteggiate, ad eccezione dei bagni, della cucina e in parte del corridoio le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.
Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del ripostiglio e del corridoio.
L'esposizione prevalente è a est e a ovest.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente, con rifiniture di uso comune.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 300,00.

Confini

L'immobile pignorato, insieme alle aree esterne, confina a:

- Nord con area soprastante il lastrico solare (p.lla 2015, sub 3), pianerottolo di accesso, vano scala e area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015);
- Est con viale di accesso (area esterna di pertinenza del fabbricato-p.lla 2015);
- Sud con area esterna di pertinenza de fabbricato (p.lla 2015).

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio 13, particella 2015, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 128 mq., escluso aree scoperte 120 mq., rendita Euro 503,55, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 1, intestato a [redacted] proprietà 1/1 **(cfr. ALLEGATI 22-23).**

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità: diversa dislocazione degli spazi interni, maggiore lunghezza del balcone posto ad ovest, difformità prospettica **(cfr ALLEGATO 62)**.

Per la parte urbanistica vale tutto quanto riportato al paragrafo 6 della presente relazione al quale espressamente si rimanda.

PREZZO BASE D'ASTA euro 139.000,00.

LOTTO 4: piena proprietà** del **lastrico solare, sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75** piano terzo, Catasto Fabbricati Comune di Quarto foglio 13**, p.lla 2015, sub 6

Trattasi del lastrico solare sito al piano terzo dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 17**).

L'unità immobiliare subastata ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo del torrino scale, di fronte, per chi sale le scale.

L'immobile è coperto da guaina ed è munito di parapetto (**cfr. ALLEGATI 8-9**).

Confini

L'immobile pignorato confina a:

- Est con torrino scale e area esterna di pertinenza del fabbricato p.lla 2015;
- Sud con area esterna di pertinenza del fabbricato p.lla 2015;
- Ovest con area esterna di pertinenza de fabbricato p.lla 2015.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2015**, **sub 6**, categoria F/5, consistenza 148 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano 3, intestato a [redacted] proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATO 24**).

Per la parte urbanistica vale tutto quanto riportato al paragrafo 6 della presente relazione al quale espressamente si rimanda.

PREZZO BASE D'ASTA euro 11.000,00.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA [redacted] Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

***LOTTO 5**:*

A. ***quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo)** dell'intero locale **autorimessa,** sito in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75 piano seminterrato (Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), al foglio 13, **p.lla 2015, sub 7).***

Trattasi del locale autorimessa sito al piano seminterrato dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 17**). All'immobile subastato si accede sia dalla rampa posta sul retro del fabbricato, a ovest, che dal pianerottolo del vano scala dello stabile.
L'immobile si compone di un unico ampio locale non è né intonacato né pavimentato, utilizzato come deposito di suppellettili e ricovero di mezzi pesanti. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cfr. ALLEGATI 10-11**).
Lo stato di manutenzione dello stesso è scadente.

Confini
L'immobile pignorato confina a:
- Nord con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015) e vano scala;
- Est con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015) e vano scala
- Sud con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015) e vano scala.

Estremi catastali
L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

foglio **13**, particella **2015**, **sub 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 230 mq., totale 252 mq., rendita Euro 522,65, indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano S1, intestato a [redacted] proprietà ½ e [redacted]

B. ***quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo)** dell'intero lastrico solare, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano rialzato, in Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2015, sub 3**.*

Trattasi del lastrico solare sito al piano rialzato dello stabile avente accesso dal civico 75 di via Giorgio De Falco, come identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 17**). L'unità immobiliare subastata copre in proiezione verticale una porzione del manufatto precedentemente indicato (sub 7), con i ferri di armatura provenienti dal cespite sottostante (sub 7). Esso non ha accesso autonomo sebbene facilmente raggiungibile dall'area di pertinenza esterna essendo posto ad una quota di circa 1.23 mt rispetto alla strada.
L'immobile è coperto da guaina ed è munito di parapetto solo in un tratto (**cfr. ALLEGATI 12-13**).
Confini
L'immobile pignorato confina a:
- Nord con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015);
- Est con area esterna di pertinenza del fabbricato (p.lla 2015);
- Sud con area esterna di pertinenza del fabbricato p.lla 2015, vano scala, pianerottolo condominiale e unità immobiliare sita al piano rialzato dello stesso fabbricato.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

foglio **13**, particella **2015**, **sub 3**, categoria F/5, consistenza 135 mq., indirizzo via Giorgio De Falco n. 75, piano T, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000. Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATO 27**).

C. quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'area ***sita in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75*** *Catasto Terreni del Comune Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2014;***

Trattasi del terreno non edificabile avente accesso dal cancello centrale senza numero civico (presumibilmente 77) di via Giorgio De Falco. Esso è costituito da *area urbana* e da *terreno incolto*.

- L'area urbana[21] che delimita in parte i due fabbricati, di cui sono parte alcuni degli immobili pignorati, con le rispettive aree di pertinenza (p.lle 2004 e 2015), costituisce di fatto il tessuto connettivo degli stessi. L'area è asfaltata ed ha una giacitura pianeggiante. Sulla stessa inoltre insiste anche una porzione di un piccolo manufatto non accatastato[22], adibito a deposito. Esso è attualmente frazionato in due piccole unità: una detenuta dal Sig. [redacted] l'altra dalla Sig.ra [redacted] L'immobile ricade sia sulla p.lla 2014 che sull'area di pertinenza della p.lla 2004.

-Il terreno, posto a sud, è di giacitura pressocchè pianeggiante, con piante e vegetazione spontanea, è delimitato da recinzione e da due cancelli sui lati opposti: un cancello attiguo alla particella 2015 e uno sulla strada delle Ferrovie dello Stato (**cfr. ALLEGATI 44-44a-44b**).

Confini

L'immobile pignorato confina a:

- Nord con p.lle 2004, 1005, e p.lla 2015;
- Sud con p.lla 857 e p.lla 2015;
- Ovest con p.lla 2420, 2015 e 2004.

Estremi catastali

L'area pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **2014**, qualità vigneto arborato, classe 2, are 16.85, reddito dominicale Euro 37,85, reddito agrario Euro 11,31, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 17-28**).

[21] L'area urbana è una porzione di suolo che ha una valenza cittadina che non può essere considerata terreno agricolo (es. cortili, giardini o porzione di strade).

[22] Dello stesso e, precisamente della parte ricadente sulla p.lla 2014, verranno considerati gli oneri di demolizione, non essendo stato rinvenuto alcun titolo abilitativo.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

*D. quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'**appezzamento di terreno,** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla **252;***

Terreno **non edificabile** di giacitura pianeggiante con piante e vegetazione spontanea fitta, sprovvisto di recinzione e limitrofo alla strada delle ferrovie dello Stato (p.lla 856).

Confini

Il suolo pignorato confina a:

- Nord con p.lla 856;
- Est con p.lla 255;
- Sud con p.lla 2354.

Estremi catastali

Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **252**, qualità seminativo, classe 2, are 2.53, reddito dominicale Euro 2.61, reddito agrario Euro 1.57, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 29-35**).

*E. quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'**appezzamento di terreno,** Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla **256**.*

Terreno attualmente **intercluso,** non edificabile, di giacitura pianeggiante, di forma oblunga, con i lati corti rispettivamente verso via Cicori e la strada delle Ferrovie dello Stato, presenta vegetazione spontanea e alberi di alto fusto ed è parzialmente recintato.

Originariamente il suolo aveva una propaggine verso via Cicori che ne consentiva l'accesso autonomo dalla strada omonima.

Tale area è stata inglobata dalle attigue particelle confinanti come rappresentato graficamente[23] (**cfr. ALLEGATI 16-16/a**).

Confini

Il suolo pignorato confina a:

- Nord-ovest con p.lla 255;
- Nord-est con p.lle 255, 257, 2051 e 610;
- Sud-est con p.lle 2365 e 610.

Estremi catastali

Il suolo è riportato, attualmente, nel Catasto Terreni del Comune di Quarto, con i seguenti dati:

- foglio **13**, particella **256**, qualità seminativo arb, classe 2, are 7.20, reddito dominicale Euro 9.67, reddito agrario Euro 5.76, intestato a [redacted] proprietà ½ e a [redacted] proprietà 500/1000 Regime: bene personale (**cfr. ALLEGATI 30-35**).

PREZZO BASE D'ASTA lotto 5 euro 106.000,00.

[23] Si precisa che l'entità dello sconfinamento delle altre particelle limitrofe è indicativa, per determinarne l'esatta consistenza e posizione andrebbe effettuato un rilievo topografico con strumentazione digitale adeguata, rilevando anche le aree circostanti.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

QUESITO n. 5:
Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data **9.10.2019**, ai nn. 46491/35992.

La consistenza immobiliare subastata:

1. *piena proprietà dell'**appartamento** posto al piano terra (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2004, sub 5**, (...)*
2. *piena proprietà del **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2004, sub 3**, (...)*
3. *piena proprietà dell'**appartamento,** posto al piano primo (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015, sub 4**, (...)*
4. *piena proprietà del **lastrico solare,** posto al piano terzo (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015, sub 6**, (...)*
5. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015, sub 7**, (...)*
6. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero del **lastrico solare,** (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015 sub 3**, (...)*
7. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2014,** ...*

è pervenuta al debitore esecutato [redacted] in forza di:

- compravendita per Notar Giuseppe Rotondano del 31.05.1971, rep. 2019, **trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli il 1.06.1971, ai nn.26966/20074**, per averlo acquistato da [redacted] (**cfr. ALLEGATO 39**), che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio del bene sottoposto a pignoramento[24].

I terreni subastati:

[24] Nell'atto viene trasferita la particella 223 di are 28.30 (corrispondente alle attuali 2004, 2015, 2014 e 1005) su cui sono stati edificati i fabbricati (2004 e 2015) di cui sono parte le unità immobiliari staggite.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

8. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), … al foglio 13, p.lla **252,** (…)*
9. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), … al foglio 13, p.lla **256** …"* (**cfr. atto di pignoramento immobiliare**).

Sono pervenuti al debitore esecutato [redacted] con lo stesso atto per notar Rotondano del 31.05.1971, rep. 2019, con i dati catastali p.lla 252 di are 2.70[25] e p.lla 256 di are 7.20.

- Il [redacted] con atto per Notaio Gaetano Romano di Marano di Napoli del 22 giugno 2005, trascritto 1'8 luglio 2005 ai n.ri 38588/21947 (**cfr. ALLEGATO 40**) donò al figlio [redacted] gli immobili in oggetto[26] e la residua parte all'altro figlio [redacted] (trascrizione dell'8 luglio 2005 ai n.ri 38588/21948).
- Con atto per Notaio Federico Pellegrino di Napoli del 9 ottobre 2018, trascritto l'11 ottobre 2018 ai n.ri 45660/35205, i sigg. [redacted] E [redacted] hanno convenuto di sciogliere per mutuo dissenso il contratto di donazione stipulato con il citato atto per Notaio Gaetano Romano del 22 giugno 2005 (**cfr. ALLEGATO 41**).
  Su tale trascrizione vi è annotazione n. 778 del 18.02.2022 di inefficacia totale.

Il creditore procedente ha depositato *l'estratto di matrimonio* da cui si evince che i Sigg.ri [redacted] e la sig.ra [redacted] hanno contratto tra loro matrimonio in data [redacted] nell'estratto di matrimonio che si allega (**cfr. ALLEGATO 42**) non sono presenti annotazioni, per cui vale il regime patrimoniale di *separazione dei beni*.

[25] Si segnala che nell'atto di provenienza è indicata l'estensione di are 2.70, per la p.lla 252 che attualmente misura are 2.53, infatti, a far data dal 2.01.1972, una piccola striscia è stata staccata a favore del Demanio dello Stato Ramo Ferrovie come da visura catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 38**).
[26] Identificati con gli attuali dati catastali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

QUESITO n. 6:
Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico…

Le aree, oggetto della presente disamina hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio	Particella	Z.T.O. P.R.G.	Destinazione Urbanistica	Vincoli urbanistici
13	252, 256	Ba13	Zona Residenziale Esistente	Aree soggette a Vincolo non aedificandi per rispetto stradale
		Ha	Aree soggette a Vincolo non aedificandi per rispetto stradale	
13	2014	Ba1	Zona Residenziale Esistente	Aree soggette a Vincolo non aedificandi per rispetto stradale
		Ha	Aree soggette a Vincolo non aedificandi per rispetto stradale	

- rientrano in **zona sismica 2** – *zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti*

Le aree sono disciplinate come da normativa posta a corredo del certificato di destinazione urbanistica allegato (**cfr. ALLEGATO 64**).

La destinazione d'uso degli immobili pignorati è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

In area BA1 in cui ricade la p.lla 2014, sono ammessi interventi fino al *completamento della residenza esistente, nei limiti consentiti dal volume max di progetto ammissibile nella zona pari al 20% della superficie coperta dell'immobile. Per edifici esistenti interni alla fascia soggetta a vincolo non aedificandi ai sensi della L. 431/85, la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e funzionale.* Per le aree libere ricadenti in **HA** sono ammessi *parcheggi scoperti, sistemazione a verde, percorsi pedonali e ciclabili, conservazione dello stato di natura, coltivazioni agricole*.

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, **in via G. De Falco nn. 77-79** venne costruito in virtù della licenza edilizia n. 2, rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarto in data 21.09.1974 (**cfr. ALLEGATI 48-49**).

Il fabbricato allo stato presenta un'ala completamente abusiva.

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, **in via G. De Falco nn. 75** venne costruito in virtù della licenza edilizia n. 13, rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarto in data 28.02.1991 (**cfr. ALLEGATI 50-51-52-53-54**).

Non è stata rinvenuta, all'interno delle pratiche edilizie l'abitabilità.

Nello specifico, dal confronto dei grafici allegati ai titoli urbanistici abilitativi con lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ al di là dei limiti di tolleranza di cantiere, consentiti nella misura del 2% (cfr. art. 34 bis del T.U.E.) [27], si sono riscontrate le seguenti difformità:

Lotto 1: appartamento piano rialzato- Quarto (Na), **foglio 13, p.lla 2004, sub 5**

- incremento di volume (traslazione del vano scala);
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazioni prospettiche;
- realizzazione di un piccolo mezzanino interno, in corrispondenza del bagno;
- l'altezza interna dell'immobile è di m.l. 3.03 rispetto ai 2.95 riportati nel grafico allegato.

Lotto 2: cantinato piano seminterrato- Quarto (Na), **foglio 13, p.lla 2004, sub 3**

- incremento di volume;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazioni prospettiche.

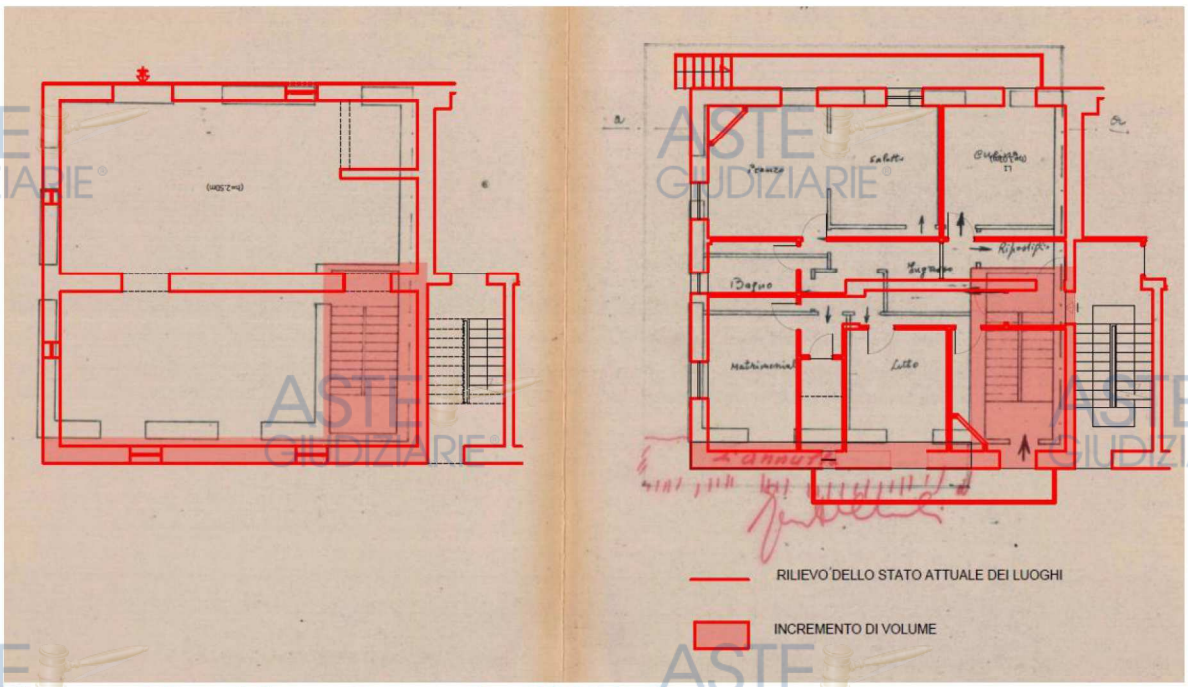
[27] Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

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

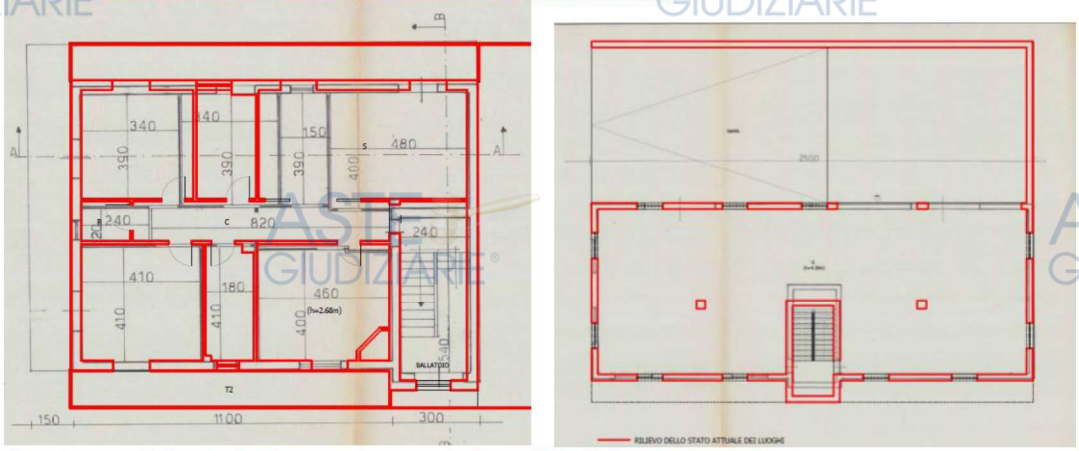
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

- variazione della destinazione d'uso da cantinato ad autorimessa; sconfinamento della rampa nell'attigua particella 2014[28];
- l'altezza interna è di m.l. 2.50 rispetto ai m.l. 2.35 riportati nel grafico assentito.



Sovrapposizione del progetto assentito ai lotti 1 e 2



Sovrapposizione del progetto assentito ai lotti 3 e 5 (parte)

[28] Si fa presente che si terrà conto che nella determinazione del prezzo a base d'asta del lotto 2 del costo di ripristino dello stato dei luoghi legittimo: eliminando la rampa di accesso che invade l'attigua p.lla 2014 e ricostituendo l'ingresso dal vano scala.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

Lotto 3: appartamento piano primo- Quarto, foglio 13, p.lla **2015, sub 4**

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazioni prospettiche;
- altezza interna è di m.l. 2.70 rispetto ai 2.80 riportati nel grafico assentito.

Lotto 4: lastrico solare, piano terzo - Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015, sub 6.

- Cambio di destinazione d'uso, non era previsto il parapetto, anche la forma è leggermente diversa , non è stato realizzato il balcone laterale per cui il lastrico non lo copre, anche il torrino scale è più alto: 2.03 in luogo di m.l.1.80 previsti.

Lotto 5: autorimessa, piano seminterrato Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015, sub 7.

- Posizione vano scala e altezza interna maggiore di 1 mt rispetto a quella assentita.

***lastrico solare** Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2015, sub 3**

- Esso è completamente abusivo il solaio di copertura dell'autorimessa non prevedeva una quota fuoriterra, esso ricade su area di pertinenza del fabbricato

***terreno,** Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2014**

area parzialmente asfaltata sulla quale ricade manufatto non accatastato e presumibilmente non legittimo[29].

L'edificio, ricadente sulla p.lla 2015, non rispetta l'indice di copertura dell'epoca e il fabbricato antecedente è stato edificato in difformità dalla licenza edilizia rilasciata.

ossia, quello ri cadente sulla p.lla2004 - lotti 1 e 2

vedi appuni nella pratica

[29] Tale manufatto anche se presumibilmente realizzato in epoca anteriore al fabbricato per le distanze e per i limiti del volume massimo consentito nel lotto è da considerarsi illegittimo. Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi dello stesso né è stato rappresentato nella licenza edilizia rilasciata per il fabbricato insistente sullo stesso lotto (Via De Falco 77).
Occorre inoltre aggiungere che non è stata rinvenuta autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso di parte del terreno, di cui si terrà conto in fase di valutazione e che i 135 mq. previsti nel progetto assentito, per il parcheggio relativamente all'intera area in cui ricadono i fabbricati non sono stati realizzati nell'area prevista dal progetto assentito. Attualmente infatti l'area di pertinenza dei fabbricati, così come indicato nella vax catastale, è utilizzata in parte come area parcheggio (aiuole, ecc.); anche sulla p.lla 2014 entrando a sinistra sono state rinvenute auto in sosta.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

Nei grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia, per il fabbricato ricadente sulla p.lla 2015, il fabbricato preesistente viene rappresentato per intero, ma il titolo abilitativo rilasciato per lo stesso prevedeva solo una porzione di tale manufatto.

Gli illeciti suindicati non sono sanabili, in via ordinaria, a seguito di *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché lo stato attuale dei luoghi non è legittimo, tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, 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. [30]

Ciò premesso occorre considerare i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso: eliminazione degli incrementi volumetrici laddove possibile e/o tener conto della sanzione alternativa alla demolizione ai sensi degli artt. 36 e 37 del Testo Unico Edilizia.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione a nome del Sig. [redacted]

Non sono state rinvenute domande di condono a nome del debitore esecutato.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Si precisa che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo (ciò è a discrezione dell'UTC) occorre valutare la possibilità che possa essere applicata la sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*)[31] nel caso in cui la demolizione della

[30] Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è la trascrizione della domanda giudiziale del 14.12.2018.

[31] La c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio rappresenta una sanzione alternativa e derogatoria rispetto a quella primaria e a regime che scaturisce dall'accertamento di un abuso edilizio, consistente nella demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.
La "fiscalizzazione" è ammessa – soltanto eccezionalmente – quando nella fase di esecuzione della sanzione di ripristino e/o demolizione, l'ufficio tecnico comunale accerti che la demolizione della parte abusiva non sia possibile senza compromettere la parte assentita.
In quel caso, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria, in relazione ad alcuni criteri e parametri, diversamente commisurati dalle norme che ne consentono l'applicazione. Si precisa che l'entità e l'applicazione di quest'ultima resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

parte abusiva non fosse tecnicamente possibile senza compromettere l'integrità strutturale della parte assentita della costruzione, si applica la fiscalizzazione dell'abuso.

Si segnala che l'immobile, oggetto di misure di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, rimane comunque caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per le variazioni interne e per le difformità volumetriche e prospettiche che restano non sanabili.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobili che restano, comunque, in un certo senso, *compromessi,* esposti al rischio reale di essere demoliti parzialmente e/o sottoposti a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria), per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del beni, in fase di formulazione del giudizio di stima, che tenga conto delle siffatte criticità.

Non è stato esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano comunque pari a circa E. 300,00.

I beni pignorati **non** sono gravati da **censo, livello o uso civico.**

QUESITO n. 7:
Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

LOTTO 1: piena proprietà** dell'**appartamento** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco nn. 77-79, piano rialzato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto, foglio 13, p.lla **2004, sub 5

Il cespite è attualmente frazionato in due porzioni:

La ratio va certamente ricercata nell'obiettivo di tutelare l'integrità strutturale di quegli edifici che nascono legittimi o da un titolo legittimo, ma che – in fase di costruzione o successivamente – abbiano poi subito trasformazioni o rilevanti difformità su una parte dell'immobile.
Si fa presente inoltre che il pagamento della sanzione, nel caso in esame, non ha un "effetto sanante" sull'abuso e dunque sullo "stato illegittimo" dell'immobile ma in un certo senso viene "tollerato" dall'amministrazione. La fiscalizzazione non è una procedura di sanatoria, né di accertamento di conformità (istituti autonomamente e specificamente disciplinati dagli articoli 36 e 37 del Testo Unico Edilizia).

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

la porzione A, che costituiva l'appartamento del debitore esecutato, è disabitata da quando il [redacted] è deceduto.

La porzione B è occupata dal Sig. [redacted] in assenza di contratto, da circa un anno e versa E. 250,00 mensili.

Indennità di occupazione

Viene dunque indicata l'indennità di occupazione sulla scorta della determinazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato:

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla:

- tra E. 4.3/mq. e E. 6.7/ mq

Considerando un valore medio tra quelli suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, rinvenuto nel corso del sopralluogo effettuato, si ottiene:

Vlocativo = Euro 5.5/mq. x mese x sup. commerciale (porzione B) = 5.5.00/mq x mq. 54.76 (al netto dell'ingresso comune) = E. 301.18 e in cifra tonda = E. 300,00.

Considerando altresì la natura precaria e ridotta dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc., per stabilire *l'indennità di occupazione*, si ritiene equo applicare una percentuale di decremento al valore suindicato di almeno il 17% ottenendo:

E. 300,00 * 0,83= E. 249.000/mensili e in cifra tonda E.250,00/ mensili che rappresenta il più probabile valore dell'indennità di occupazione della porzione dell'immobile pignorato.

***LOTTO 2: piena proprietà** del **locale autorimessa**, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco **nn. 77-79**, piano seminterrato (Catasto Fabbricati: Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2004, sub 3**)*

L'immobile, utilizzato come deposito, è detenuto dal Sig. [redacted]

***LOTTO 3: piena proprietà dell'appartamento,** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 piano primo (Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), foglio 13, **p.lla 2015, sub 4**)*

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

L'appartamento è occupato dal [redacted] in virtù di contratto di locazione stipulato in data 1.04.2019, registrato in pari data al n. 002960 serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 4 con inizio dal 1° aprile 2019 fino al primo aprile 2023 e l'importo in Euro 550 mensili (**cfr. ALLEGATO 65**).

Il contratto, sorto nel 2019, si è dunque rinnovato tacitamente fino al primo aprile 2027, lo scrivente ausiliario ritiene che lo stesso possa ritenersi *opponibile* alla procedura.

L'immobile è dunque **occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.**

Nei riguardi dell'unità immobiliare pignorata si è verificato che il canone di locazione **non** è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, esso si ritiene congruo, infatti dividendo il valore di E. 550,00/129 si ottiene E.4.26/mq. che non è inferiore di 1/3 del valore locativo parametrico unitario di zona:

LOTTO 4**: **piena proprietà** del **lastrico solare, sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75** piano terzo, Catasto Fabbricati Comune di Quarto foglio 13, **p.lla 2015, sub 6

L'immobile è libero.

***LOTTO 5**:*

A. ***quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo)** dell'intero locale **autorimessa,** sito in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75 piano seminterrato (Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), **al foglio 13, p.lla 2015, sub 7)***

L'immobile è occupato dal [redacted]

B. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero lastrico solare, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano rialzato, in Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015, sub 3;*

L'immobile è libero.

QUESITO n. 8:
specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Vi è** trascrizione di domanda giudiziale sugli immobili pignorati nn. 55962/43011 del 14.12.2018.
- **Non** risulta **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale.
- **Non** esistono **vincoli storico-artistici.**
- **Non** esiste Amministratore di condominio.
- **Vi è servitù** di passaggio a favore dei beni pignorati, come specificato nell'atto Romano del 2005 (**cfr. ALLEGATO 40**).
- **Vi è trascrizione dell'ORDINANZA DI SEQUESTRO PREVENTIVO N. 97/19 R.G. N.R., N. 1 5123/19 R.G. G.I.P. EMESSA IN DATA 13/11/ 2019 DAL TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZIONE DEL GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI - UFFICIO 24 - A F IRMA DEL G.I.P. DR. VINCENZO CAPUTO (cfr. ALLEGATO 67).**
- **Vi è trascrizione di sequestro conservativo nn. 7043/5467 del 14.02.2019.**

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- Non esistono vincoli storico-artistici eccetto quelli urbanistici suindicati.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Si richiama la relazione notarile depositata in atti (**cfr. ALLEGATO 68**), rispetto a quest'ultima, è da aggiungere annotazione n. 778 del 18.02.2022 di inefficacia totale alla trascrizione dell' atto, per Notaio Federico Pellegrino di Napoli, del 9 ottobre 2018, trascritto l'11 ottobre 2018 ai n.ri 45660/35205, con cui i sigg. [redacted] convennero di sciogliere per mutuo dissenso il contratto di donazione stipulato con il citato atto per Notaio Gaetano Romano del 22 giugno 2005 (**cfr. ALLEGATO 41**).

Difformità urbanistico-edilizie i costi della regolarizzazione, come determinato in risposta al quesito n. 6, saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, considerato che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Difformità Catastali il costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 risulta pari ad E.400,00 per ciascuna unità immobiliare urbana. Si precisa che tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

QUESITO n. 9:
verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni, oggetto della presente disamina, **non** ricadono su **suolo demaniale**.

QUESITO n. 10:
verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla documentazione presente agli atti e dalla lettura dei titoli di provenienza, **non** sono emersi gravami concernenti **censo, livello o uso civico**.

QUESITO n. 11:
fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non esiste amministratore di condominio.

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

Nei riguardi del compendio immobiliare 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 Approch) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

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

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

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

Vim = Vum x [Su o Sl + +(0,30 x Ss)] dove:

Vim = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

Vum = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

Su = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

Sl = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 30% fino a mq. 25, l'eccedenza va considerata al 10%.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dei cespiti pignorati, 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, ecc.) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

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

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

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 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cfr. ALLEGATO 75**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia centrale/Via De Falco - codice di zona B3) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni) che oscillano tra E. 1.300,00 e E. 2.000,00.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: QUARTO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA DE FALCO, TRATTI CENTRALI DI CORSO ITALIA E VIA SANTA MARIA

Codice zona: B3

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	1300	2000	L	4,3	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1350	L	2,9	4,5	L
Box	Normale	760	1150	L	3,2	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1350	2050	L	4,5	6,8	L

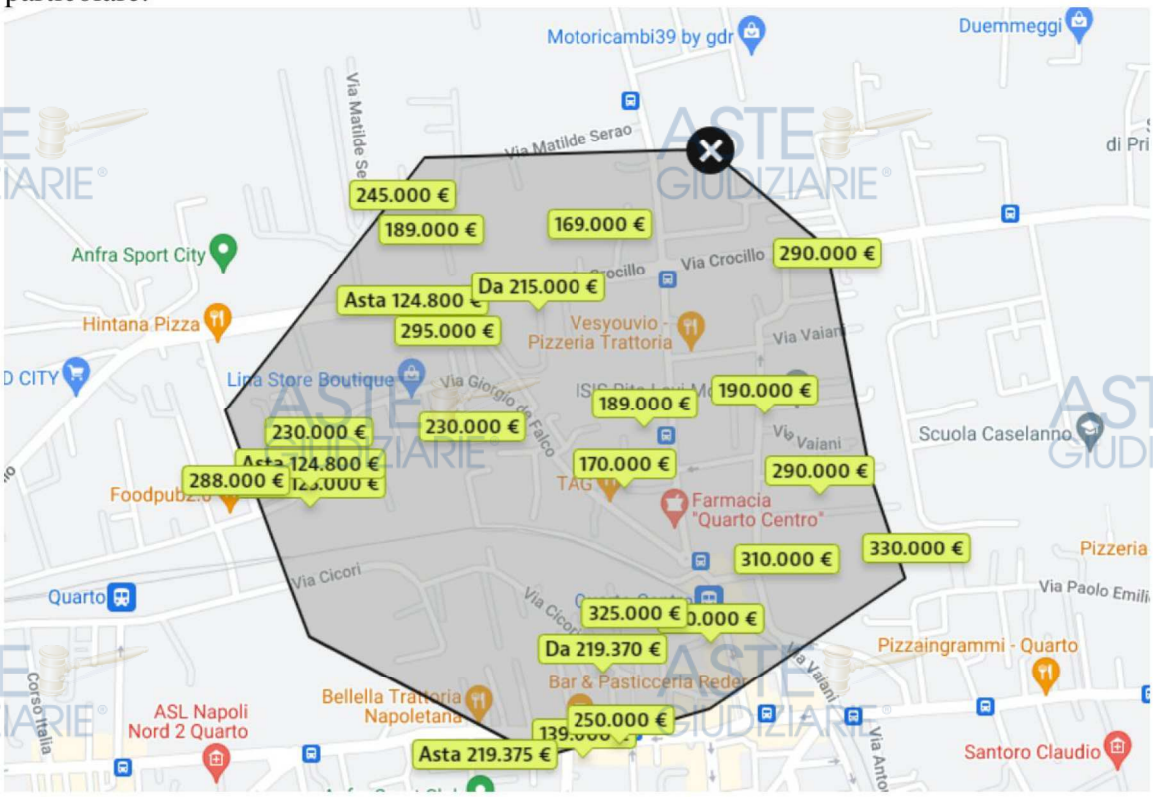
80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail archpettinati@virgilio.it

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* nonché presso le Agenzie immobiliari operanti in zona, nel raggio di circa 500 mt. sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari che confermano la forchetta di valori suindicata, e in particolare:



Prezzo medio in questa zona 1.756 eur/m²

Il pignoramento ha oggetto la **piena proprietà** degli immobili pignorati relativamente ai primi quattro lotti**,** per cui si è provveduto alla valutazione dell'intero così come pignorato. Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati, pari a E.1650.00/mq (per il fabbricato più datato e a E. 1.750,00/mq.[32] per il fabbricato contraddistinto dal civico 75, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

[32] I valori parametrici unitari utilizzati tengono conto della possibilità di utilizzare un posto auto nell'area di pertinenza esterna dei rispettivi fabbricati.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

Vim = Vum x [Sc]

- ***LOTTO 1: piena proprietà** dell'**appartamento** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco nn. 77-79, piano rialzato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto, foglio 13, p.lla **2004, sub 5***

Le Superfici sono le seguenti:

La superficie globale lorda = mq 147,62.

La superficie scoperta = mq. 11.00 + mq 8.58[33]**= mq 8.58.**

La superficie commerciale[34] = [147.62 + (0,30 x 8.58)] = mq.147.62 + 2.57 = 150.19 e in c.t. **mq. 150.00.**

Vim = Euro 1.650,00/mq. x mq. 153 = E. 247.500,00 e in cifra tonda **E. 247.000,00.**

- ***LOTTO 2: piena proprietà** del **locale cantinato** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.77, piano seminterrato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2004, sub 3**.*

La superficie globale lorda = mq 147,62, in c.t. 148 considerando la superficie al 35%, si ottiene:

Vim = Euro 1.650,00/mq. x mq. 51.80 = E. 85.470 e in cifra tonda **E. 85.000,00.**

.

[33] Nella determinazione della sup. commerciale prudenzialmente non verrà considerato il balcone di mq. 11.00 perché non previsto nel progetto assentito.

[34] 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) sono i seguenti: 100% per la Sgl superficie lorda coperta principale, 30% per la Ss superficie scoperta, 50% per la sup. non residenziale, 35% cantinato e 5% per i lastrici solari (non praticabili).
Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:
• la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
• la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento
• la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).
Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

- ***LOTTO 3**: piena proprietà dell'appartamento, sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 piano primo (Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), foglio 13, **p.lla 2015, sub 4**)*

Le Superfici sono le seguenti:

La superficie globale lorda = mq 124.02.

La superficie scoperta = mq. 17.88 + mq 14.06[35]= **mq. 17.88**

La superficie commerciale = [124.02 + (0,30 x 17.88)] = mq.124.02 + 5.36 = 129.38 e in c.t. **mq. 129.00.**

Vim = Vum x [Sc]

Vim = Euro 1.750,00/mq. x mq. 129 = E. 225.750,00 e in cifra tonda **E. 226.000,00.**

- ***LOTTO 4**: piena proprietà del lastrico solare, sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 piano terzo, Catasto Fabbricati Comune di Quarto foglio 13, **p.lla 2015, sub 6***

La superficie globale lorda = mq 161.26.

Vim = Vum x [Sc] [36].

Vim = Euro 1.600,00[37]/mq. x (0.15 x 25) mq. +[(0.05 x mq. (161.26 – 25)] = Euro 1.600,00/mq. x [3.75 + (0.05 x mq. 136.26)] = Euro 1.600,00/mq. x [3.75 + 6.81]; Euro 1.600,00/mq. x 10.56 = E. 16.896,00 e in cifra tonda **E. 17.000,00.**

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;

[35] Il balcone sul fronte principale non verrà considerato perché non presente nei grafici di concessione
[36] Il lastrico solare viene calcolato alla stregua di una pertinenza non comunicante nella misura del 15% fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq.
[37] Il valore parametrico unitario utilizzato è più basso per tener conto anche della servitù di passaggio della canna fumaria.

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "E" in misura del 25%;
- per lo *stato di possesso* il lotto 1 si ritiene parzialmente occupato sine titulo per cui non verrà applicata alcuna decurtazione, il lotto 2 può considerarsi libero, il lotto 3 occupato con titolo opponibile alla procedura, il lotto 4 libero;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 10% (lotto 1), 5% (lotto 2), 5% per il lotto 3, nessun abbattimento per il lotto 4;
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato non esiste condominio;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata,
- per l'aggiornamento catastale si considerano E. 400,00.

Ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso	Stato di possesso.	Agg. catastale	Valore definitivo	Cifra tonda
1	247.000,00	-12.350	-61.750	-24.700	0.00	-400,00	147.800	**E.148.000,00**
2	85.000	-4.250	-21.250	-4.250	0.00	-400,00	54.850	**E. 55.000,00**
3	226.000,00	-11.300	-56.500	-11.300	-11.300	-400,00	146.500	**E. 146.000**
4	17.000	-850	-4.250				11.900	**E.12.000,00**

I valori suindicati rappresentano il più probabile valore di mercato della piena proprietà dei lotti suindicati, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di possesso, ecc., orbene per tener conto anche delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come richiesto dal GE, si propone un ulteriore abbattimento del 5% del prezzo precedentemente indicato, ottenendo:

lotto 1 - E. 148.000, 00 x 0,95 = E. 140.600, e in cifra tonda **E. 141.000,00**.

Lotto 2 - E. 55.000,00 x 0,95 = E. 52.250, e in cifra tonda **E. 52.000,00.**

Lotto 3 - E. 146.000,00 x 0,95 = E. 138.700, e in cifra tonda **E. 139.000,00**

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

Lotto 4 - E. 12.000,00 x 0,95 = E. 11.400,00 e in cifra tonda **E. 11.000,00.**

In conclusione il valore determinato come **prezzo base** d'asta del:

LOTTO 1**: **piena proprietà** dell'appartamento sito in Quarto alla via Giorgio De Falco nn. 77-79, piano rialzato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto, foglio 13, p.lla 2004, sub 5 è pari a **E. 141.000,00

LOTTO 2: piena proprietà** del **locale cantinato** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.77, piano seminterrato in Catasto Fabbricati: Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla **2004, sub 3**. **E. 52.000,00.

LOTTO 3**: **piena proprietà dell'appartamento,** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 piano primo (Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), foglio 13, **p.lla 2015, sub 4**) è pari a **E. 139.000,00

LOTTO 4: piena proprietà del lastrico solare,** sito in Quarto alla via Giorgio De Falco n.75 **piano terzo, Catasto Fabbricati Comune di Quarto foglio 13, p.lla 2015, sub 6** è pari a **E. 11.000,00

QUESITO n. 13:
procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento ha oggetto anche la **quota di 1/2** degli immobili pignorati e, precisamente:

5) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero **locale autorimessa,** posto al piano seminterrato (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015 sub 7**, (...)*
6) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero del **lastrico solare,** (..) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2015 sub 3**, (...)*
7) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **2014,** ...*
8) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **252,** (...)*
9) *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero dell'**appezzamento di terreno,** (..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), ... al foglio 13, p.lla **256,** ..."* (**cfr. atto di pignoramento immobiliare**).

raggruppati dallo scrivente ausiliario come **lotto 5**

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

Considerando un valore pari a E. 1.750,00/mq. per il fabbricato contraddistinto dal civico 75, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

Vim = Vum x [Sc]

A. *locale **autorimessa,** sito in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75 piano seminterrato (Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), **al foglio 13, p.lla 2015, sub 7)***

La superficie globale lorda = mq 240.17.

Vim = Vum x [Sc]

Vim = Euro 1.750,00/mq. x mq. 120.08[38] = E. 210.140 e in cifra tonda **E. 210.000,00.**

B. *lastrico solare, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano rialzato, in Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015, sub 3;*

L'area = mq 137.18.

Considerato che l'immobile è completamente abusivo come precedentemente indicato, la stima verrà effettuata considerando l'*area di sedime* da cui verranno decurtati i costi occorrenti alla demolizione e/o applicando la sanzione alternativa alla demolizione.

Dalla ricerca effettuata sui siti web: immobiliare.it e idealista nonché presso le Agenzie immobiliari operanti in zona, sono emerse offerte di vendita di *terreni non edificabili* con valori immobiliari unitari che si attestano intorno al valore parametrico unitario di E. 63/mq.

Per cui si ottiene:

Vim = E. 137.18 x E. 63/mq = E. 8.642, 34 e in cifra tonda = E. 9.000,00.

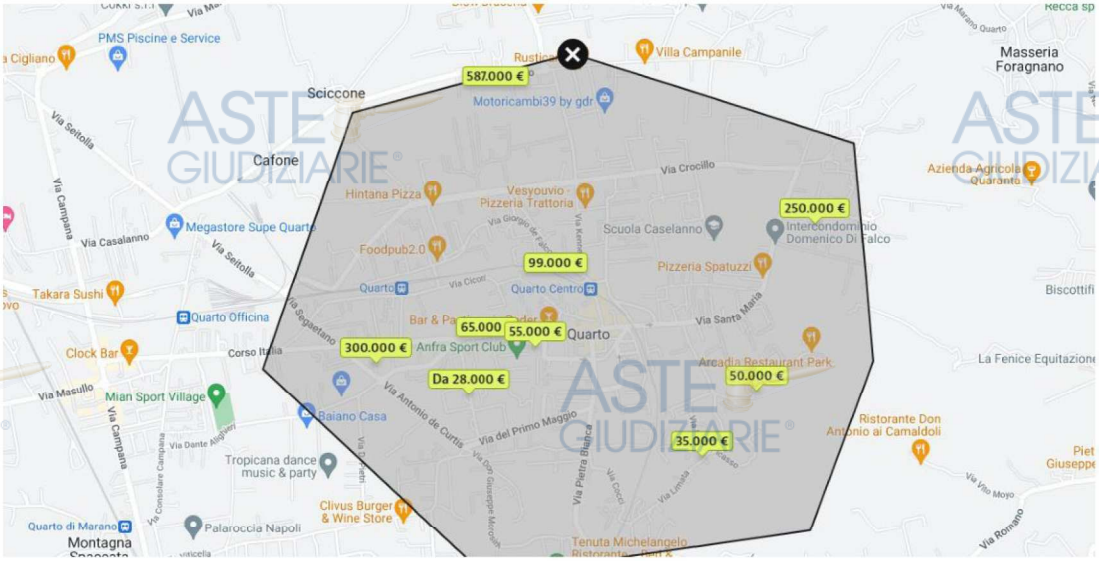
Da tale valore come specificato, nella tabella riepilogativa, verranno decurtati indicativamente i costi occorrenti per la demolizione del lastrico e il trasporto a rifiuto.

[38] La sup. commerciale del seminterrato viene calcolata al 50%.

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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



Prezzo medio in questa zona 63 eur/m² (terreni non edificabili)

C. *terreno* ***sito in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75*** *-Catasto Terreni del Comune Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2014***

Il suolo si estende per are 16.85 ossia per mq. 1.685

Vim = Vum x A ; = Euro 63,00/mq. x mq. 1685 = 106.155,00 e in c.t. **E. 106.000,00**

D. ***appezzamento di terreno,*** *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***252;***

Il suolo si estende per are 2.53, ossia per mq. 2.53 x 100 = mq. 253.

Vim = Vum x A ; = Euro 63,00/mq. x mq. 253 = 15.939 e in c.t. **E. 16.000,00**

E. ***appezzamento di terreno,*** *Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***256****.*

Considerato che tale terreno è attualmente intercluso si ritiene di dover abbattere il valore parametrico unitario della metà, ottenendo:

Il suolo si estende per are 7.20, ossia per mq. 7.20 x 100 = mq. 720 – 35 mq (area non più in uso della p.lla)[39].

Vim = Vum x [A] ; = Euro 31,50/mq. x mq. 685 = 21.577,00 e in c.t. **E. 22.000,00**

[39] il viottolo di accesso è attualmente parte delle proprietà confinanti.

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "E" nella misura del 25% per l'immobile A, per l'immobile B vengono sottratti indicativamente gli oneri di demolizione, per l'immobile C vengono sottratti indicativamente gli oneri per il cambio di destinazione d'uso relativamente ad una porzione del terreno e gli oneri di abbattimento di parte del manufatto su di esso ricadente, per la p.lla 256 che è stata oggetto di modifiche (con presumibili sconfinamenti) verrà applicata una percentuale decurtativa nella misura del 10% che tiene conto delle criticità suesposte per gli sconfinamenti rilevati;
- per lo *stato di possesso* nessuna decurtazione verrà applicata;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* solo per l'immobile A nell'ordine del 5%;
- per le *spese condominiali* nulla verrà decurtato non esiste condominio;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata.

Ottenendo:

lotto 5	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso	Stato di possesso.	Agg. catastale	Valore definitivo	Cifra tonda
A	210.000,00	-10.500	-52.500	-10.500	0.00	-400,00	136.100	**E.136.000**
B	9.000,00	-450	-7.500				1.050,00	**E. 1.000**
C	106.000,00	-5.300	-7.500				93.200	**E. 93.000**
D	16.000	-800					15.200	**E.15.000**
E	22.000	-1.100	-2.200				18.700	**E. 19.000**
							Totale	**E. 264.000**

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

Il valore suindicato 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, lo stato di possesso, ecc.

Di tale valore il diritto di proprietà è pari al 50%, ossia pari a E. 132.000 considerando inoltre un ulteriore decremento del 15% dovuto al fatto che la quota sconta inevitabilmente un ribasso nel libero mercato, si ottiene:

E. 132.000 x 0.85 = E. 112.200,00 e in cifra tonda E. 112.000,00.

I valori suindicati rappresentano il più probabile valore di mercato della piena proprietà dei lotti suindicati, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di possesso, ecc., orbene per tener conto anche delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come richiesto dal GE, si propone un ulteriore abbattimento del 5% del prezzo precedentemente indicato, ottenendo:

E. 112.000 x 0.95 = E. 106.400,00 e in cifra tonda **E. 106.000,00**.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base** d'asta del:

LOTTO 5:

A. ***quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo)*** *dell'intero locale* ***autorimessa,*** *sito in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75 piano seminterrato (Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na),* ***al foglio 13, p.lla 2015, sub 7)***
B. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'intero lastrico solare, sito in Quarto, alla via Giorgio De Falco n. 75, piano rialzato, in Catasto Fabbricati Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla 2015, sub 3;*
C. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'area* ***sita in Quarto, via Giorgio De Falco n. 75*** *Catasto Terreni del Comune Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***2014;***
D. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'****appezzamento di terreno,*** *(..) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***252;***
E. *quota di comproprietà pari ad ½ (un mezzo) dell'****appezzamento di terreno,*** *Catasto Terreni del Comune di Quarto (Na), foglio 13, p.lla* ***256****".*

E.106.000,00

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

Si precisa che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). Gli immobili subastati non risultano comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

QUESITO n. 14:
Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Agli atti è presente il certificato di matrimonio che per comodità di lettura vien allegato alla presente relazione (**cfr. ALLEGATO 42**).

****

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

Tanto dovevo per il mandato conferitomi ed in serena coscienza deposito 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 delle operazioni peritali;
ALLEGATO N. 2	Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, F.13, **p.lla 2004, sub 5**, rapp. 1:100 – **lotto 1**;
ALLEGATO N. 3	Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F**.13, p.lla 2004, sub 5**, **lotto 1**;
ALLEGATO N. 4	Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, F.13, **p.lla 2004, sub 3**, rapp. 1:100 – **lotto 2**;
ALLEGATO N. 5	Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F.13, p.lla 2004, sub 3, **lotto 2**;
ALLEGATO N. 6	Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, F.13, **p.lla 2015, sub 4**, rapp. 1:100 – **lotto 3**;
ALLEGATO N. 7	Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F.13, p.lla 2015, sub 4, **lotto 3**;
ALLEGATO N. 8	Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, F.13, **p.lla 2015, sub 6**, rapp. 1:100 – **lotto 4**;
ALLEGATO N. 9	Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F.13, p.lla 2015, sub 6, **lotto 4**;

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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

ALLEGATO N. 10 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, F.13, **p.lla 2015, sub 7**, rapp. 1:100 – **lotto 5**;
ALLEGATO N. 11 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F.13, p.lla 2015, sub 7, **lotto 5**;
ALLEGATO N. 12 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, F.13, **p.lla 2015, sub 3**, rapp. 1:100 – **lotto 5**;
ALLEGATO N. 13 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F.13, p.lla 2015, sub 3, **lotto 5**;
ALLEGATO N. 14 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F.13, **p.lla 2014**;
ALLEGATO N. 14/a Rilievo metrico del manufatto ricadente sulla p.lla 2014;
ALLEGATO N. 14/b Inquadramento del del manufatto rispetto alla p.lla 2014;
ALLEGATO N. 15 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F.13, **p.lla 252**;
ALLEGATO N. 16 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – F.13, **p.lla 256**;
ALLEGATO N. 16/a sconfinamento sulla **p.lla 256**;
ALLEGATO N. 17 Vax catastale f. 13, **p.lla 2015**.
ALLEGATO N. 18 Visura storica per immobile F.13, **p.lla 2004 sub 5**;
ALLEGATO N. 19 Planimetria catastale- F.13, **p.lla 2004 sub 5**;
ALLEGATO N. 20 Visura storica per immobile F.13, **p.lla 2004 sub 3**;
ALLEGATO N. 21 Planimetria catastale- F.13, **p.lla 2004 sub 3**;
ALLEGATO N. 22 Visura storica per immobile F.13, **p.lla 2015 sub 4**;
ALLEGATO N. 23 Planimetria catastale- F.13, **p.lla 2015 sub 4**;
ALLEGATO N. 24 Visura storica per immobile F.13, **p.lla 2015 sub 6**;
ALLEGATO N. 25 Visura storica per immobile F.13, **p.lla 2015 sub 7**;
ALLEGATO N. 26 Planimetria catastale- F.13, **p.lla 2015 sub 7**;
ALLEGATO N. 27 Visura storica per immobile F.13, **p.lla 2015 sub 3**;
ALLEGATO N. 28 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 2014**;
ALLEGATO N. 29 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 252**;
ALLEGATO N. 30 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 256**;
ALLEGATO N. 31 Elaborato planimetrico F.13, p.lla 2004;
ALLEGATO N. 32 Elaborato planimetrico F. 13, p.lla 2015 – piano secondo;
ALLEGATO N. 33 Elenco immobili fabbricati F.13, p.lla 2004;
ALLEGATO N. 34 Elenco immobili fabbricati F.13, p.lla 2015;
ALLEGATO N. 35 Vax catastale f. 13, p.lla 252.
ALLEGATO N. 36 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 2004**;
ALLEGATO N. 37 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 2015**;
ALLEGATO N. 38 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 856**;
ALLEGATO N. 39 Titolo di provenienza ultraventennale al debitore esecutato- atto notaio Rotondano del 31.05.1971;
ALLEGATO N. 40 Donazione notaio Romano del 22.06.2005;
ALLEGATO N. 41 Atto di mutuo dissenso notaio Pellegrino del 9.10.2018;
ALLEGATO N. 42 Estratto di matrimonio;
ALLEGATO N. 43 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla vax catastale;
ALLEGATO N. 44 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 1005**;
ALLEGATO N. 45 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 1006**;

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

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

ALLEGATO N. 46 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 1004**;
ALLEGATO N. 47 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 223**;
ALLEGATO N. 48 Licenza edilizia n. 2 del 27.09.1974;
ALLEGATO N. 49 Licenza edilizia n. 2 del 27.09.1974-grafico allegato;
ALLEGATO N. 50 Concessione edilizia n. 13 del 28.02.1991;
ALLEGATO N. 51 Concessione edilizia n. 13 del 28.02.1991-nota di trascrizione titolo;
ALLEGATO N. 52 Concessione edilizia n. 13 del 28.02.1991-compravendita del 31.05.1971;
ALLEGATO N. 53 Concessione edilizia n. 13 del 28.02.1991pianta sezione;
ALLEGATO N. 54 Concessione edilizia n. 13 del 28.02.1991- progetto;
ALLEGATO N. 55 Sovrapposizione dello stato dei luoghi al progetto assentito p.lla 2004;
ALLEGATO N. 56 Sovrapposizione dello stato dei luoghi al progetto assentito p.lla 2015, sub 7-autorimessa;
ALLEGATO N. 57 Sovrapposizione dello stato dei luoghi al progetto assentito p.lla 2015, sub 4-piano rialzato;
ALLEGATO N. 58 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 2003**;
ALLEGATO N. 59 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 255**;
ALLEGATO N. 60 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale F.13, p.lla 2004, sub 5;
ALLEGATO N. 61 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale F.13, p.lla 2004, sub 3;
ALLEGATO N. 62 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale F.13, p.lla 2015, sub 4;
ALLEGATO N. 63 Sovrapposizione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale F.13, p.lla 2015, sub 7;
ALLEGATO N. 64 Certificato di destinazione urbanistica;
ALLEGATO N. 65 Contratto di locazione immobile;
ALLEGATO N. 66 Ispezione ipotecaria F. 13, p.lla, 2004, sub 3 e sub 5;
ALLEGATO N. 67 Nota di trascrizione nn. 53938/41713 del 26.11.2019;
ALLEGATO N. 68 Certificato notarile;
ALLEGATO N. 69 Ispezione ipotecaria F. 13, p.lla, 2015, sub 3, 4, 6, e 7;
ALLEGATO N. 70 Ispezione ipotecaria F. 13, p.lla, 2014;
ALLEGATO N. 71 Ispezione ipotecaria F. 13, p.lla, 252;
ALLEGATO N. 72 Ispezione ipotecaria F. 13, p.lla, 256;
ALLEGATO N. 73 Ispezione ipotecaria [redacted]
ALLEGATO N. 74 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate-;
ALLEGATO N. 75 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 224**;
ALLEGATO N. 76 Visura storica per immobile C.T. F.13, **p.lla 212**;
ALLEGATO N. 77 Bonifico effettuato per accesso agli atti UTC Ercolano;
ALLEGATO N. 78 Nota di trascrizione nn. 38589/21948 del 8.07.2005.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079f1

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

Napoli 8.04.2024

L'*esperto stimatore*

Arch. Adriana Pettinati

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

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