

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



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 90/2023 (a cui risulta
riunita la procedura RGE 152/2023)– Omissis c/o Omissis**



All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Buono

PREMESSO

- che, il 23 maggio dell'anno 2023, il G.E. Dott.ssa Maria Luisa Buono, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, 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 l'incarico come dettagliatamente riportato nei singoli quesiti di seguito elencati.

CIO' PREMESSO

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

- *Porzione di cantinato sito nel Comune di Napoli alla Via Nicolardi n.52 - fabbricato denominato lotto A, della superficie complessiva di circa metri quadrati duecentotrentasette (mq.237) comprensiva dell'area di manovra interna (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta al debitore esecutato Omissis alla sez. SCA Foglio 17 particella 291:*

- **sub.214** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.15, rc E.65,85;*
- **sub.215** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.17, rc E.74,63;*
- **sub.216** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.17, rcE.74,63;*
- **sub.217** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat.C/6 c1.7 rnc.23,rcE.100,97;*

- **sub.218** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.35, rcE.153,65.

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

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data **31.07.2023**, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Avv. Giorgia Viola unitamente a quest'ultimo, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Nicolardi n. 52 presso il compendio immobiliare pignorato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 1**).

Sul posto non abbiamo rinvenuto nessuno per cui non è stato possibile accedere ai luoghi, oggetto di pignoramento.

In data **25.09.2023** mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Nicolardi n. 52 presso il compendio immobiliare pignorato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo.

Sul posto ho rinvenuto il Custode Giudiziario, Avv. Giorgia Viola, il Sig. Omissis, per delega del debitore esecutato, Sig. Omissis e, con l'ausilio di un fabbro, è stato possibile effettuare l'accesso presso parte dei luoghi subastati.

Si è provveduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei subalterni 217 e 218 (cfr. **ALLEGATI 2-3-4-5**).

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure, planimetrie attuali e storiche, visure della particella, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare pignorato e per la ricostruzione storica delle variazioni catastali dello stesso (cfr. **ALLEGATI 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-49-50**).

In data **8.11.2023** mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e,

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Nicolardi n. 52 onde proseguire le operazioni di accesso. Sul posto ho rinvenuto il Custode Giudiziario, Avv. Giorgia Viola e, alla sua presenza, dopo aver confrontato lo stato attuale dei luoghi con la restituzione informatizzata dei rilievi precedentemente effettuati, constatato che gli altri tre cantinati, oggetto di pignoramento, erano interclusi, si è provveduto ad aprire un piccolo varco per ispezionare i locali. E' stato dunque possibile effettuare i rilievi metrici e fotografici degli altri tre locali cantinati subastati (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

Ho inoltre 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 dei cespiti in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Mi sono, altresì, recata presso la Conservatoria dei RR.II. per effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai cespiti, oggetto di pignoramento, e al debitore esecutato (**cfr. ALLEGATI 39-41-45-46**) nonché presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli per acquisire i certificati di residenza e di matrimonio (**cfr. ALLEGATI 29-30**) nonché presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli per richiedere copia dei titoli abilitativi (**cfr. ALLEGATI 31-32-33-34-36**).

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.

a. verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., specificando se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni (ovvero la relazione notarile) si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023– Omissis



c/o Omissis – relazione

ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato. L'esperto ricostruirà - in stretta collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fino alla trascrizione del pignoramento, risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto in data **22.02.2023**, ai nn. 5423/3977.

È stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del 16.05.2023.

La relazione del Notaio Barbara Nastrino del 16.05.2023 contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza e si estende al ventennio anteriore al pignoramento, ossia alla: vendita per notar Giuseppe di Transo del 10.02.12.1998, rep. 88636, trascritto il 19.02.1998 ai nn. 3060/2122, che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio (**cfr. ALLEGATI 22-53**).

Il creditore precedente **non** ha depositato **l'estratto catastale attuale né quello storico** (relativo ai passaggi dei beni da un possessore ad un altro, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), né l'estratto di matrimonio per cui si è provveduto a richiedere e ad allegare, al presente elaborato peritale, le visure catastali storiche dei beni subastati, ad acquisire le planimetrie catastali attuali e antecedenti, ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento, e al debitore esecutato e ad acquisire

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



l'estratto di matrimonio (cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-

30).

Non vi è mancanza di continuità delle trascrizioni.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE PROVENIENZE

1) Le unità immobiliari subastate:

- **sub.214** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.15, rc E.65,85;

- **sub.215** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.17, rc E.74,63;

- **sub.216** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.17, rc E.74,63;

- **sub.217** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.23, rc E.100,97;

- **sub.218** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.35, rc E.153,65.

sono pervenute, per la piena ed esclusiva proprietà al debitore esecutato, sig. Omissis

, da potere di Omissis

, in virtù di vendita per Notar Giuseppe di Transo del 2.12.2004,

rep. 110889, **trascritto a Napoli 1 il 10.12.2004 ai nn. 34780/20525 (cfr. ALLEGATO 21).**

Il debitore esecutato Sig. Omissis al momento dell'acquisto era coniugato in regime di *separazione dei beni* come annotato a margine dell'estratto di matrimonio (cfr. ALLEGATO 30).

La porzione immobiliare subastata deriva dal frazionamento del 23.04.1998, in atti dal 24.04.1998, (n. 8463.1/1998) della scheda protocollo 2231 del 1980 che a sua volta deriva dal frazionamento dell'originario Sca 17, p.la 291, sub 57 in virtù di variazione del 9.05.1980, in atti dall'1.12.1993, frazionamento n. 2230.900/1980 che ha soppresso il sub 57 generando le due schede: protocollo 2230 del 1980 e protocollo 2231 del 1980.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

2) Al Sig. Omissis

, la porzione

immobiliare¹ pervenne in virtù di vendita per notar Giuseppe di Transo del 10.02.12.1998, rep. 88636, **trascritto il 19.02.1998 ai nn. 3060/2122**, che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio (cfr. ALLEGATI 22-53).

Si fa presente però che nella nota di trascrizione del titolo suindicato venne indicato il sub 57 senza specificare, almeno nelle annotazioni, che trattavasi di una porzione dello stesso, ossia di: scheda registrata il 7 maggio 1980, protocollo n. 2231 (variazione del 9.05.1980 in atti dal 22.04.1998 frazionamento (n. 2230.1/1980). La porzione residua del sub 57 (scheda protocollo n. 2230) fu oggetto di precedente compravendita per notar Di Transo dell'1.10.1996 (cfr. ALLEGATO 55).

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

L'esperto darà atto di tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, con particolare riferimento a difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (foglio, particella, sub) con le risultanze catastali attuali, specificando se la diversa identificazione del bene risale a data anteriore a quella della notifica del pignoramento. L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno, tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà, altresì, alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore

Per ciascun immobile l'esperto provvederà ad una sommaria descrizione dello stesso, indicando esattamente il diritto reale espropriato, per intero o per quota, la tipologia di immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), gli accessi, almeno tre confini, le eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie indicate nell'atto di acquisto, nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), gli accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni,

¹ NCEU del Comune di Napoli, alla partita 109864 sez. SCA F. 17, p.lla 291, sub 57, via E. Nicolardi n. 52 (giusta scheda di frazionamento registrata il 9.05.1980 al protocollo n. 2231- cfr. ALLEGATI 49-50).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO UNICO, ovvero Lotto 1, 2, ecc.: piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o locale, o terreno,) sito in ... alla via ... n. ... , piano ... int. ... ; composto da ... , confina con ..., riportato nel NCEU (o NCT) del comune di ... al foglio ... , particella ..., sub ..., cat. ..., classe ..., rendita ...; 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 art. ...; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene e/o provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale; ricade in zona ... (per i terreni) . PREZZO BASE euro

La consistenza immobiliare subastata è costituita da:

- porzione di cantinato sito nel Comune di Napoli alla Via Nicolardi n.52 - fabbricato denominato lotto A, della superficie complessiva di circa metri quadrati duecentotrentasette (mq.237) comprensiva dell'area di manovra interna (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta al debitore esecutato Omissis

alla sez. SCA Foglio 17 particella 291:

- **sub.214** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.15, rc E.65,85;
 - **sub.215** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 cl.7 mq.17, rc E.74,63;
 - **sub.216** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.17, rcE.74,63;
 - **sub.217** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat.C/6 c1.7 rnq.23,rcE.100,97;
 - **sub.218** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.35, rcE.153,65.
- ... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Oggetto del pignoramento è il **diritto di piena proprietà**.

DATI CATASTALI

*Box auto sub 214

Il box-auto staggito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **214**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq., sup. catastale 19 mq., rendita Euro 65,85, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 7-8**).

*Box auto sub 215

Il box-auto staggito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **215**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., sup. catastale 22 mq., rendita Euro 74,63, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 9-10**).

*Box auto sub 216

Il box-auto staggito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **216**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., sup. catastale 22 mq., rendita Euro 74,63, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 11-12**).

*Box auto sub 217

Il box-auto staggito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **217**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq., sup. catastale 27 mq., rendita Euro 100,97, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a **Omissis**, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 13-14**).

***Box auto sub 218**

Il box-auto staggito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

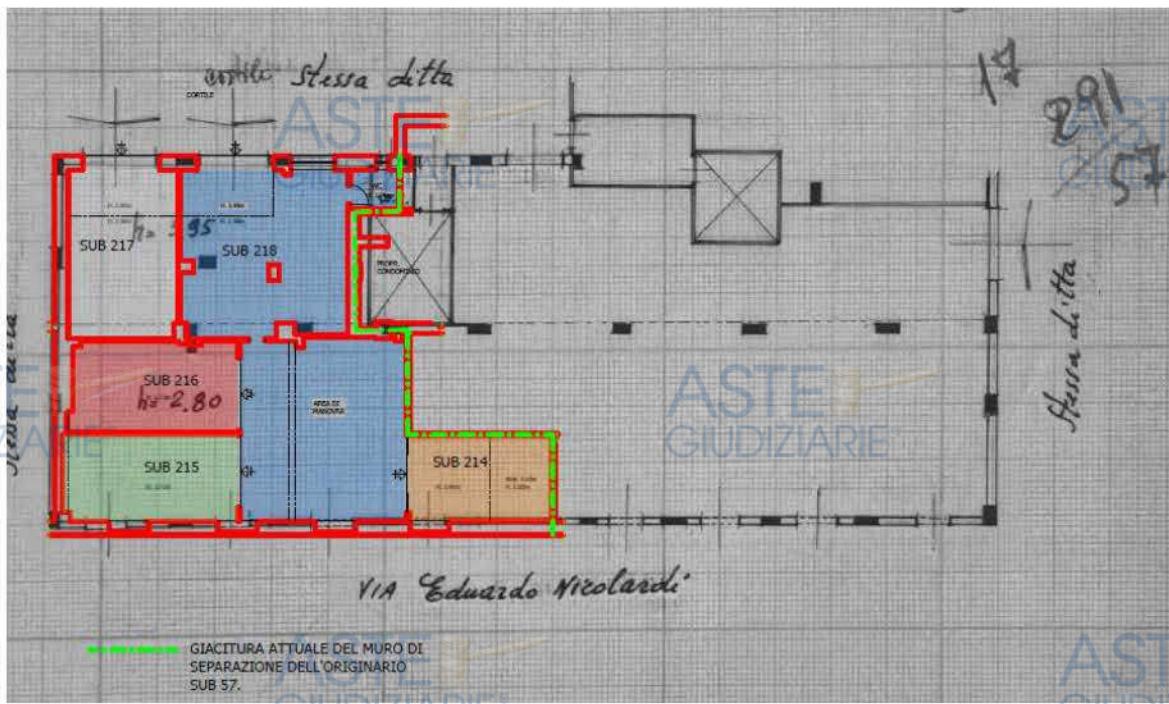
- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **218**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 35 mq., sup. catastale 42 mq., rendita Euro 153,65, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a **Omissis**, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 15-16**).

Gli attuali dati catastali, che consentono l'individuazione univoca delle unità immobiliari pignorate, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

CRONISTORIA CATASTALE

La porzione immobiliare subastata deriva dal frazionamento del 23.04.1998, in atti dal 24.04.1998, (n. 8463.1/1998) della **scheda protocollo 2231 del 1980** che a sua volta deriva dal frazionamento dell'originario Sca 17, p.la 291, sub 57² in virtù di variazione del 9.05.1980, in atti dall'1.12.1993, frazionamento n. 2230.900/1980.

² Il sub 57 fu frazionato in scheda protocollo 2230 del 19680 e 2231 del 1980.



sovraposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale -sub 57

Si pone all'attenzione del GE che attualmente la dividenda (il muro di separazione dell'originario sub 57), da cui è scaturita la porzione immobiliare subastata non è pienamente conforme a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (cfr. **ALLEGATO 52**) e alla corrispondente posizione riportata nella pratica edilizia di frazionamento relativa alla residua porzione di cantinato (non oggetto di pignoramento – cfr. **ALLEGATO 36**).

Non si esclude che la giacitura del muro possa essere stata diversa, né è possibile determinare univocamente eventuali sconfinamenti, nel tempo, mancando le due planimetrie catastali antecedenti di riferimento ossia schede 2230 e 2231 del 1980 (generate dal frazionamento del sub 57), rispetto alle quali si sarebbe potuto effettuare ogni comparazione³.

La grafica catastale, per ciò che concerne le singole unità immobiliari:

³ A tale proposito si fa altresì presente che nel titolo di provenienza al debitore esecutato si fa riferimento ad una consistenza immobiliare di circa mq. 237, attualmente la superficie globale londa è pari invece a mq. 177.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

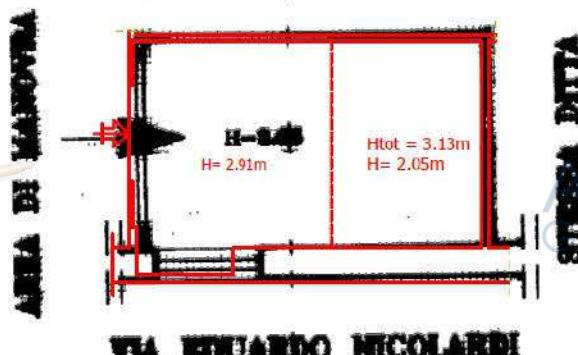
consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis

*unità immobiliare Sca, 17, p.la 291, 214:ASTE
GIUDIZIARIE®

AREA DI MANOVRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA EDUARDO NICOLARDI

Unità 01
Situazione 01/07/2023 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 17 - 1RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Situazione 01/07/2023 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 17 - 1

ASTE
GIUDIZIARIE®sovraposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale -sub214

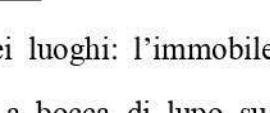
non corrisponde pienamente allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne, per la presenza di un piccolo mezzanino interno, nonché la tompagnatura di una finestra a bocca di lupo su via Nicolardi (cfr. **ALLEGATO 23**).

*il box-auto unità immobiliare Sca, 17, p.la 29, 215:

non corrisponde pienamente allo stato attuale dei luoghi: l'immobile è leggermente più lungo, inoltre sono state tompagnate le finestra a bocca di lupo su via Nicolardi (cfr. **ALLEGATO 24**).

*il box-auto unità immobiliare Sca, 17, p.la 29, 216:

non corrisponde pienamente allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne inoltre l'immobile è leggermente più lungo (cfr. **ALLEGATO 25**).



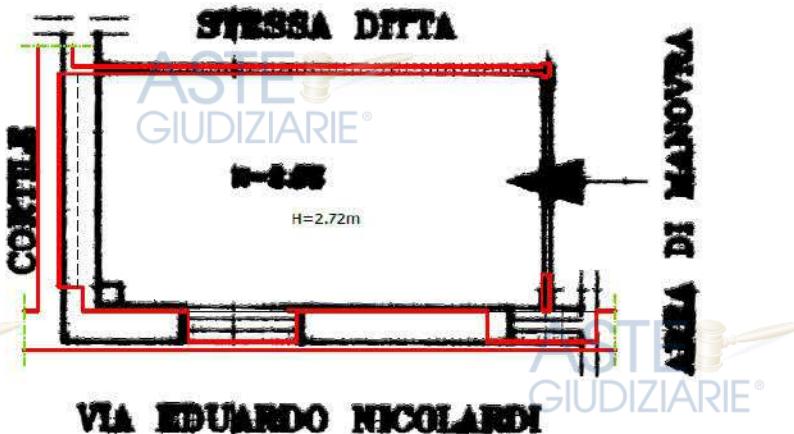
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 17 - Par

sovraposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale -sub215Libero 01
Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana SCA - Foglio 17 - Particella 291 - Susovraposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale -sub217*** il box-auto unità immobiliare Sca, 17, p.la 291, 217:**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

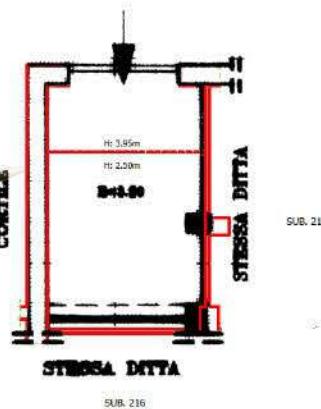
consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



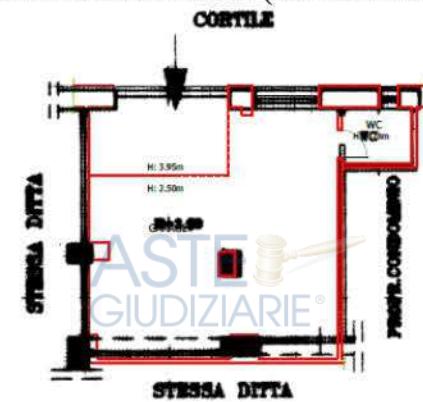
non corrisponde pienamente allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne, per la presenza di un piccolo mezzanino interno e per la maggiore profondità (cfr. ALLEGATO 26).



sovraposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale -sub 217

***il box-auto unità immobiliare Sca, 17, p.la 291 218:**

non corrisponde pienamente allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne e per la presenza di un mezzanino interno (cfr. ALLEGATO 27).



— RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI



sovraposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale -sub 218

Inoltre occorre aggiungere che l'intera consistenza immobiliare attualmente è suddivisa in due pozioni immobiliari autonome:

- Sca 17, p.la 291, sub 217;
- Sca 17, p.la 291 sub 214, 215, 216 e 218 e area di manovra.

Occorre aggiornare la grafica catastale, dunque, previa, però, regolarizzazione urbanistica dei beni "de quo".

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, dello stato di legittimità urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare pignorato nonché della normativa urbanistica di zona, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurare anche la maggiore appetibilità dei cespiti subastati, di procedere alla formazione di un **lotto unico**, e, precisamente:

LOTTO UNICO:

- piena proprietà della porzione di cantinato (suddivisa attualmente in 2 porzioni immobiliari più area di manovra) sita nel Comune di Napoli alla Via Nicolardi n.52, in Catasto Fabbricati sez. SCA, foglio 17, particella 291 **subalterni 214, 215, 216 217 e 218.**



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita – accessi alla porzione immobiliare subastata.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis

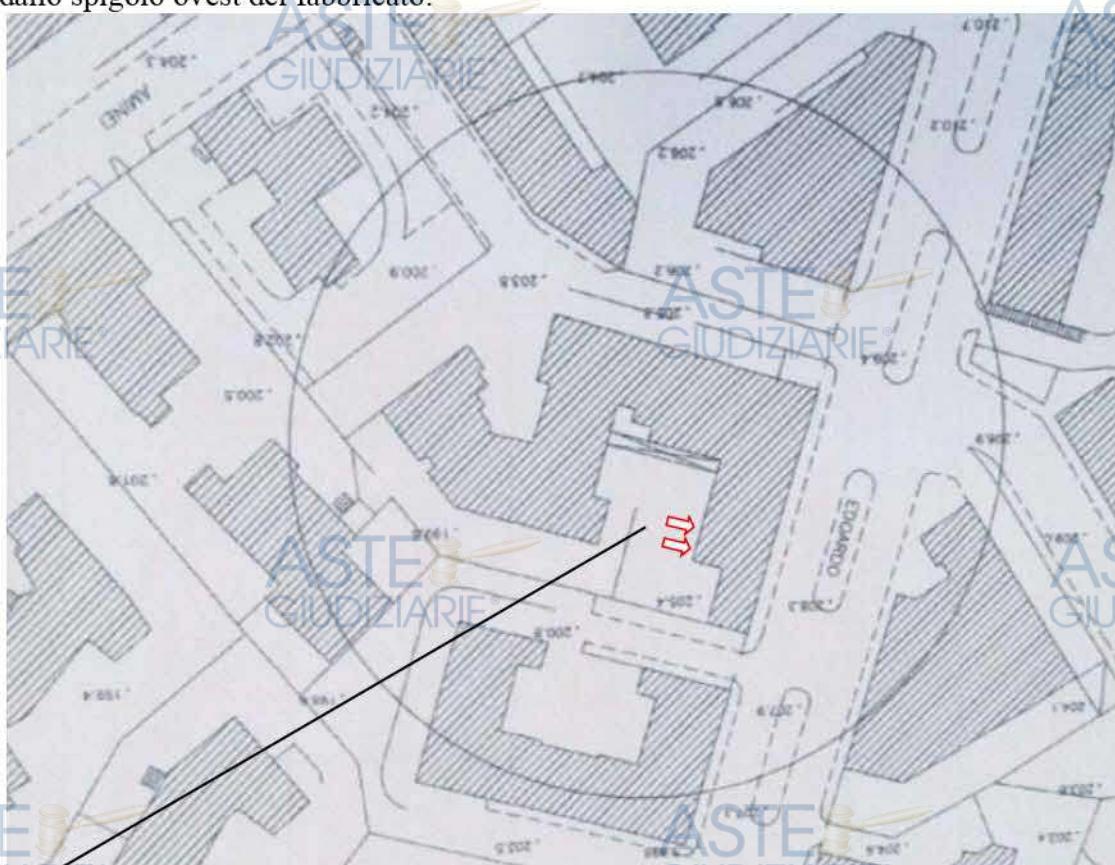


DESCRIZIONE

La consistenza immobiliare subastata è parte del corpo di fabbrica sito in Napoli, alla via Nicolardi n. 52.

Il fabbricato si compone di sei livelli (lato via Nicolardi): un piano rialzato, sei piani superiori, nonché un piano seminterrato dove sono dislocati i locali cantinati, oggetto della presente disamina.

Alla porzione immobiliare subastata si accede dalle due saracinesche poste nella corte interna raggiungibile dal viale privato che si diparte dalla via Nicolardi s.n.c., così come riportato nell'estratto di mappa seguente e precisamente dalle prime due serrande a partire dallo spigolo ovest del fabbricato.

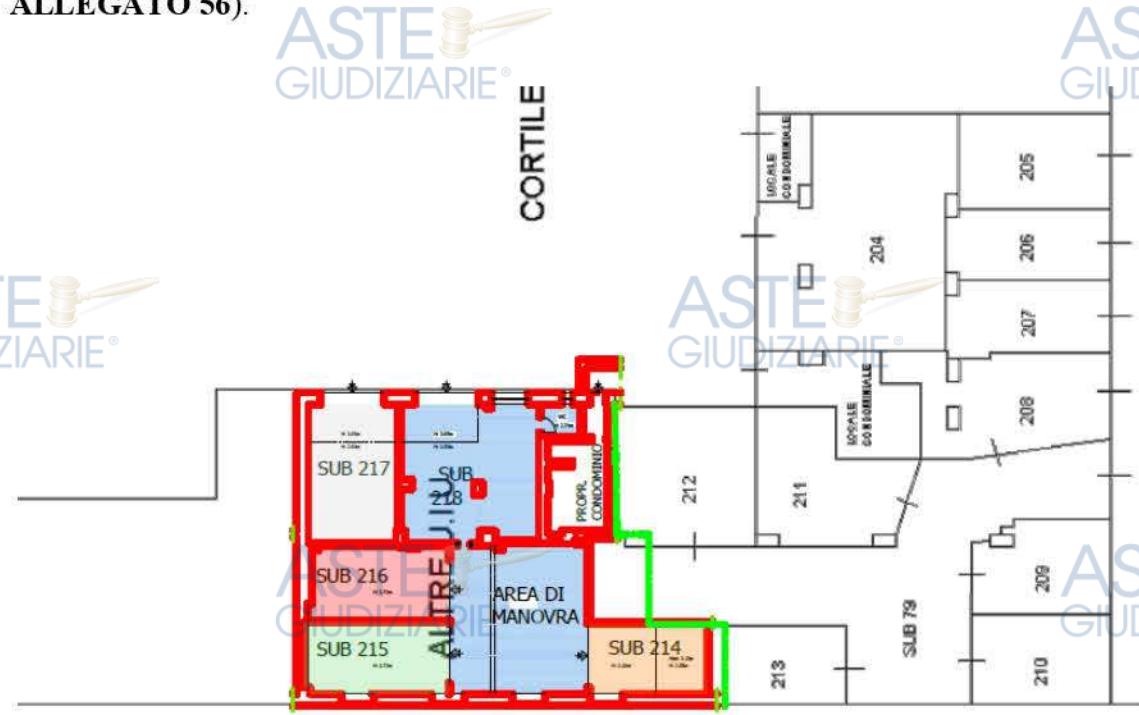


accessi alla porzione immobiliare subastata

Il fabbricato è dotato di impianto di risalita al piano (ascensore) ma non arriva al piano cantinato.

La porzione immobiliare pignorata è attualmente frazionata in due porzioni immobiliari con accesso indipendente: locale identificato dal sub 217, avente accesso dalla prima serranda, e la restante porzione attigua che si compone di 4 unità immobiliari e area di disimpegno (originaria area di manovra) con accesso dalla seconda saracinesca (cfr. **ALLEGATI 3-4**).

Per una più agevole e immediata individuazione della dislocazione spaziale delle unità immobiliari pignorate rispetto al fabbricato di cui esse sono parte, si è provveduto a sovrapporre il rilievo dello stato dei luoghi all'elaborato planimetrico catastale (cfr. **ALLEGATO 56**).



Dislocazione dei subaltri pignorati al piano seminterrato rispetto al corpo di fabbrica⁴

⁴ Si pone all'attenzione del GE che la dividenda (il muro di divisione dell'originario sub 57, da cui è scaturita la porzione immobiliare subastata) non è pienamente conforme all'elaborato planimetrico del 2020 e alla indicazione riportata nella pratica edilizia di frazionamento della porzione di cantinato confinante (non oggetto di pignoramento – cfr. **ALLEGATO 36**). Essa appare leggermente avanzata.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



A) locale posto al piano seminterrato - Sca 17, p.la 291, sub 217



accesso al sub 217

L'immobile è costituito da un unico ambiente posto al piano seminterrato del fabbricato sito in Napoli alla via Nicolardi n. 52. Esso ha accesso autonomo dalla serranda posta sul cortile retrostante e precisamente dalla prima saracinesca a destra per chi guarda il prospetto posteriore così come evidenziato nell'allegato grafico, in cui esso viene identificato con il sub 217 (**cfr. ALLEGATO 56**).

Il cortile retrostante è raggiungibile dal viale privato s.n.c. che si diparte dalla via Nicolardi, come innanzi indicato.

L'immobile ha altezza interna di m.l. 3.95, è costituito da un unico ambiente con un mezzanino il cui intradossso misura m. 1. 2.50.

Confini

L'immobile pignorato confina a:

- Sud-ovest con sub 218;
- Nord-Ovest con sub 216;
- Sud-est con area di accesso (p.la 291).

Estremi catastali

Il box-auto staggito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **217**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq., sup. catastale 27 mq., rendita Euro 100,97, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis , proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 13-14**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 22.90**.

La superficie globale linda = mq. 28.62.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, al momento non funzionante.

Le pareti sono intonacate.

L'immobile è pavimentato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune (cfr.

ALLEGATI 2-3).

B) porzione immobiliare posta al piano seminterrato - Sca 17, p.la 291, sub 214, 215, 216, 218 e area di disimpegno.

Trattasi della porzione immobiliare posta al piano seminterrato del fabbricato sito in Napoli alla via Nicolardi n. 52. Essa ha accesso autonomo dalla serranda posta sul cortile

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



retrostante e precisamente dalla seconda saracinesca a destra per chi guarda il prospetto posteriore così come evidenziato nell' allegato grafico (cfr. **ALLEGATO 56**).

Il cortile retrostante è raggiungibile dal viale privato che si diparte dalla via Nicolardi, come innanzi indicato.

La porzione di cantinato si compone di 4 locali e disimpegno (originari 4 box-auto e area di manovra), ha altezza interna che varia da m.l. 2.05 all'intradosso del mezzanino del sub 214 a m.l. 3.95 del sub 218.

Confini

L'immobile pignorato confina a:

- Sud-ovest con proprietà condominiale, area di manovra sub 79 e sub 213;
- Nord-Ovest con via Nicolardi;
- Sud-est con area di accesso (p.la 291), sub 217 e proprietà condominiale.

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **214**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq., sup. catastale 19 mq., rendita Euro 65,85, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis , proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 7-8**).
- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **215**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., sup. catastale 22 mq., rendita Euro 74,63, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis , proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 9-10**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **216**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., sup. catastale 22 mq., rendita Euro 74,63, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis , proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 11-12**).

- Sez. **SCA**, foglio **17**, particella **291**, sub **218**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 35 mq., sup. catastale 42 mq., rendita Euro 153,65, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis , proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 15-16**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 127,28**.

La superficie globale lorda = mq. 148,32.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, non funzionante al momento dell'accesso.

Le pareti sono intonacate.

L'immobile è pavimentato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente, versa in uno stato di abbandono.

La particella ai terreni che identifica il fabbricato, di cui è parte la porzione immobiliare subastata, è la n. 291 del foglio 53 del Comune di Napoli come riportato nella vax catastale (**cfr. ALLEGATO 6**).

Lo stato conservativo dei prospetti esterni e delle parti comuni è sufficiente, per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione. Sono in corso lavori di manutenzione sulle facciate del fabbricato.



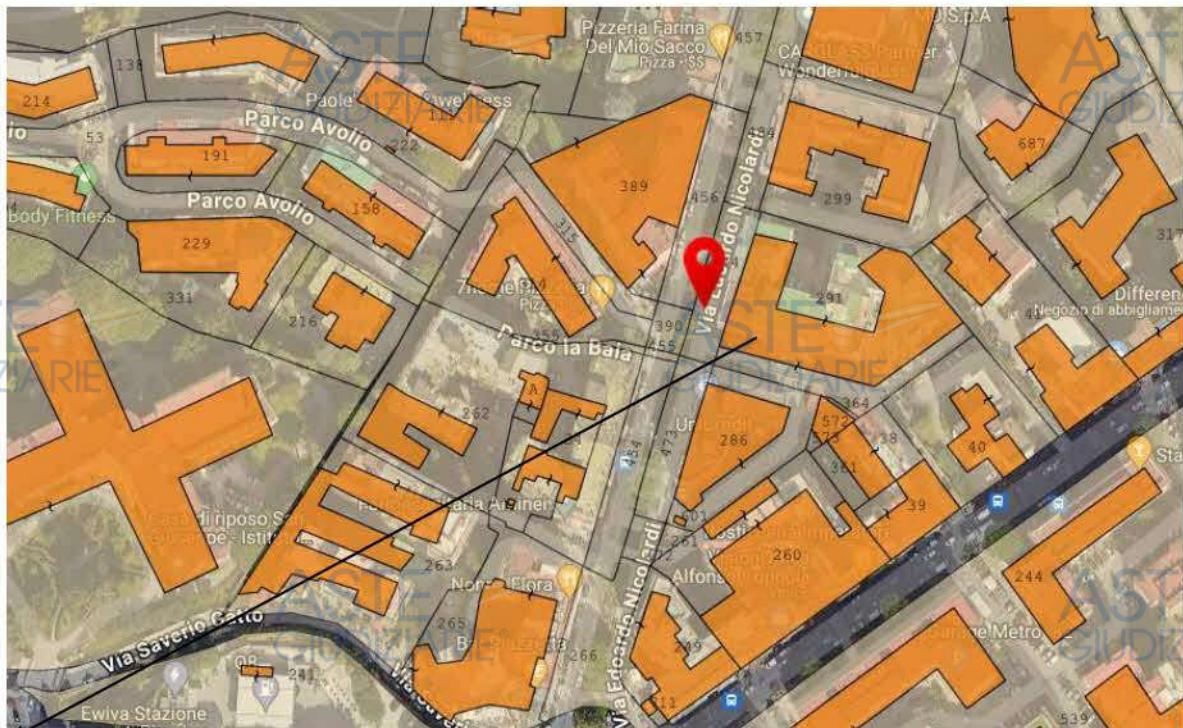
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



La particella ai terreni che identifica il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare subastata è la n. 291 del foglio 53

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è dislocato in una zona semicentrale del Comune di Napoli.

L'area è densamente urbanizzata come di seguito georeferenziato. Sono presenti: chiese, negozi, ristoranti, supermercati, inoltre, la zona è sufficientemente servita dai mezzi di trasporto per cui risultano assicurati i collegamenti con gli altri quartieri limitrofi.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis

c/o Omissis - relazione



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.



SCHEMA SINTETICO RIEPILOGATIVO

Piena proprietà della porzione di cantinato (suddivisa attualmente in 2 porzioni immobiliari più area di manovra) sita nel Comune di Napoli alla Via Nicolardi n.52, in Catasto Fabbricati sez. SCA, foglio 17, particella 291 subalterni 214, 215, 216 217 e 218.

La consistenza immobiliare subastata è parte del corpo di fabbrica sito in Napoli, alla via Nicolardi n. 52.

Il fabbricato si compone di sei livelli (lato via Nicolardi): un piano rialzato, sei piani superiori, nonché un piano seminterrato dove sono dislocati i locali cantinati, oggetto della presente disamina.



Alla porzione immobiliare subastata si accede dalle due saracinesche poste nella corte interna raggiungibile dal viale privato che si diparte dalla via Nicolardi, così come riportato nell'estratto di mappa suindicato e precisamente dalle prime due serrande a partire dallo spigolo ovest del fabbricato.

Il fabbricato è dotato di impianto di risalita al piano (ascensore) ma non arriva al piano cantinato.

La porzione immobiliare pignorata è attualmente frazionata in due porzioni immobiliari con accesso indipendente: locale identificato dal sub 217, avente accesso dalla prima serranda, e la restante porzione attigua che si compone di 4 unità immobiliari e area di disimpegno (originaria area di manovra) con accesso dalla seconda saracinesca (cfr. ALLEGATI 3-4-5-6).

Per una più agevole e immediata individuazione della dislocazione spaziale delle unità immobiliari pignorate rispetto al fabbricato di cui esse sono parte, si è provveduto a sovrapporre il rilievo dello stato dei luoghi all'elaborato planimetrico catastale (cfr. ALLEGATO 56).

Per la descrizione delle singole porzioni immobiliari si rinvia alle descrizioni suindicate.

Confini

Il lotto unico confina a:

- Sud-ovest con proprietà condominiale, area di manovra sub 79 e sub 213;
- Nord-Ovest con via Nicolardi;
- Sud-est con area di accesso (p.la 291), proprietà condominiale e sub 79.

Estremi catastali

L'intero lotto staggito è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sez. SCA, foglio 17, particella 291, **sub 214**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq., sup. catastale 19 mq., rendita Euro 65,85, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis , proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 7-8).
- Sez. SCA, foglio 17, particella 291, **sub 215**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., sup. catastale 22 mq., rendita Euro 74,63, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis 30/09/1952, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 9-10).
- Sez. SCA, foglio 17, particella 291, **sub 216**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq., sup. catastale 22 mq., rendita Euro 74,63, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis , proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 11-12).
- Sez. SCA, foglio 17, particella 291, **sub 217**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq., sup. catastale 27 mq., rendita Euro 100,97, indirizzo Via Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis , proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 13-14).
- Sez. SCA, foglio 17, particella 291, **sub 218**, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 35 mq., sup. catastale 42 mq., rendita Euro 153,65, indirizzo Via

Eduardo Nicolardi, n. 52, piano S1, intestato a Omissis
, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 15-16**).

La grafica catastale, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per modifiche interne e per la presenza di soppalchi.

Occorre aggiornare la grafica catastale, dunque, previa, però, regolarizzazione urbanistica dei beni subastati.

Da indagini esperite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Napoli e dalla lettura degli atti di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è stato edificato in virtù di:

- licenza edilizia n. 349 del 7.04.1964, rilasciata per la costruzione di un fabbricato (Lotto n.10 previsto nella licenza di lottizzazione n°349 del 17/4/1961) costituito di sei piani fuori terra rispetto alla quota media (0.58) del viale Serra e di sette piani oltre seminterrato (nella parte posteriore) rispetto alla quota (0.90) del piano di campagna, il tutto da realizzarsi alla via Colli Aminei Strada privata La Serra, in conformità dei grafici esibiti ed allegati al firma dell’ing. Omissis

All’interno della pratica di abitabilità sono stati rinvenuti parte dei grafici posti a corredo della licenza edilizia suindicata (cfr. **ALLEGATI 31-32-33**).

E’ stata rilasciata Abitabilità (o minuta), in data 29.09.1966 “il fabbricato è costituito da 6 piani, compreso quello terraneo in parte rialzato, oltre il piano cantinato servito da due scale distinte con le lettere “A” e “B” e così suddiviso: A) Piano cantinato: formato da un ampio locale deposito (non abitabile)...” (cfr. **ALLEGATO 34**).

- All’interno del titolo di provenienza al debitore esegutato è riportato quanto segue: detto immobile è stato frazionato in virtù di autorizzazione prot. n. 945 del 15.04.1998 in cinque unità immobiliari con annessa area di manovra (cfr. **ALLEGATO 21**). Tale autorizzazione non è stata rinvenuta presso l’UTC di Napoli, infatti con PG n. 953223 del 22.11.2023, su richiesta dello scrivente ausiliario, è stata rilasciata nota in cui si comunica che i dati indicati risultano errati, poiché, da un esame dell’archivio telematico, in possesso dell’Ufficio, risulta che per l’anno 1998 le pratiche edilizie cartacee non raggiungono la numerazione indicata (945/88). Pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti (cfr. **ALLEGATO 35**).

- E’ stata rinvenuta e acquisita dallo scrivente ausiliario anche la pratica edilizia 2091/2020 relativa alla porzione di fabbricato attiguo in cui si evidenzia che il frazionamento dell’intero deposito avvenne già con accatastamento del 1980 – schede n. 2230 e n. 2231.

Orbene, dal confronto del rilievo dello stato attuale dei luoghi con i grafici allegati al progetto assentito (licenza edilizia n. 349 del 7.04.1964), relativamente alla porzione di deposito oggetto della presente disamina, sono emerse le seguenti difformità, come evidenziato nel grafico allegato (cfr. **ALLEGATO 37**):

- frazionamento;
- incremento volumetrico;
- cambio di destinazione d’uso da *deposito* a *garage*;
- variazione di sagoma;
- modifica del prospetto;

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- creazione di soppalchi interni.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 31 e 33 delle NTA a cui si rimanda integralmente (**cfr. ALLEGATO 38**).

Nella zona "B" in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, interventi fino *alla ristrutturazione edilizia a parità di volume*.

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

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. 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. Omissis

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

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*), nel caso in cui la demolizione della 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, rimane comunque caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasì 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.L.A, 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

PREZZO BASE d'asta: euro 225.000,00.

c. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento, per i terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto indicherà in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, controllerà la

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se 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 D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; o ve l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso e di eventuali provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto ne riferirà comunque prontamente al G.E.. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente, dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal d.lgs. 28/2011.

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli e dalla lettura degli atti di provenienza è emerso che il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è stato edificato in virtù di:

- licenza edilizia n. 349 del 7.04.1964 rilasciata *per la costruzione di un fabbricato*

(Lotto n.10 previsto nella licenza di lottizzazione n°349 del 17/4/1961) costituito di sei piani fuori terra rispetto alla quota media (0.58) del viale Serra e di sette piani oltre seminterrato (nella parte posteriore) rispetto alla quota (0.90) del piano di campagna, il tutto da realizzarsi alla via Colli Aminei Strada privata La Serra, in conformità dei grafici esibiti ed allegati al firma dell'ing. Omissis

*All'interno della pratica di abitabilità sono stati rinvenuti parte dei grafici posti a corredo della licenza edilizia suindicata (**cfr. ALLEGATI 31-32-33**).*

E' stata rilasciata Abitabilità (o minuta), in data 29.09.1966 "il fabbricato è costituito da 6 piani, compreso quello terraneo in parte rialzato, oltre il piano cantinato servito da due scale distinte con le lettere "A" e "B" e così suddiviso: A) Piano cantinato: formato da un ampio locale deposito (non abitabile)..." (**cfr. ALLEGATO 34**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

- All'interno del titolo di provenienza al debitore esecutato è riportato quanto segue:

detto immobile è stato frazionato in virtù di autorizzazione prot. n. 945 del 15.04.1998 in cinque unità immobiliari con annessa area di manovra (cfr.

ALLEGATO 21). Tale autorizzazione non è stata rinvenuta presso l'UTC di

Napoli, infatti con PG n. 953223 del 22.11.2023, su richiesta dello scrivente

ausiliario è stata rilasciata nota in cui si comunica *che i dati indicati risultano errati, poiché, da un esame dell'archivio telematico in possesso dell'Ufficio, risulta che per*

l'anno 1998 le pratiche edilizie cartacee non raggiungono la numerazione indicata

(945/88). Pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti (cfr. ALLEGATO 35).

- E' stata rinvenuta e acquisita dallo scrivente ausiliario anche la pratica edilizia 2091/2020 relativa alla porzione di fabbricato attiguo in cui si evidenzia che il frazionamento dell'intero deposito avvenne già con accatastamento del 1980 – schede n. 2230 e n. 2231.

Orbene, dal confronto del rilievo dello stato attuale dei luoghi con i grafici allegati al progetto assentito (licenza edilizia n. 349 del 7.04.1964),

relativamente alla porzione di deposito oggetto della presente disamina, sono

emerse le seguenti difformità, come evidenziato nel grafico allegato (cfr.

ALLEGATO 37):

- frazionamento⁵;
- incremento volumetrico⁶;
- cambio di destinazione d'uso da deposito a garage;
- variazione di sagoma;

⁵ A tale proposito l'amministratore riferisce che non è stata rilasciata alcuna autorizzazione del condominio per i frazionamenti effettuati al piano cantinato (cfr. ALLEGATO 42). Dalla documentazione fornita dall'UTC del Comune di Napoli, il frazionamento di fatto riscontrato (da cui deriva la consistenza immobiliare subastata) risulta essere stato eseguito senza alcun permesso previsto dalla normativa urbanistica vigente. Si tenga conto inoltre che non è possibile frazionare immobili che non siano completamente legittimi. Frazionare un immobile solo in catasto, non legittima l'immobile.

⁶ Le sezioni di progetto sono difformi dallo stato attuale dei luoghi.

- modifica del prospetto;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- creazione di soppalchi interni.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili subastati ricade:

dati zonizzazione

art.	artt. 31 e 33
norme:	
variante:	variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
codice:	Bb
sottozona:	zona B - Sottozona Bb - espansione recente

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 31 e 33 delle NTA a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATO 38**).

Nella zona “B” in cui ricade l’edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi, interventi fino alla *ristrutturazione edilizia* a parità di volume.

La destinazione d’uso dell’immobile (deposito) è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

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.⁷

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

⁷ Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è successivo all’ultima legge sul condono del 2003.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

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. Omissis

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

Si precisa che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo (cioè è a discrezione dell'UTC) occorre valutare la possibilità che possa essere applicata la sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*)⁸, nel caso in cui la demolizione della 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, rimane comunque caratterizzato e afflitto da una difformità “non rimovibile”; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasì 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.L.A, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una

⁸ 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.

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).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 90/2023– Omissis



c/o Omissis – relazione

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

*d. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso, ovvero se 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. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati, quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sosponderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Il compendio immobiliare pignorato **non** ricade su suolo demaniale.

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

e. Indicare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificherà l'esperto - sempre in collaborazione con il custode, se già nominato in sostituzione del debitore - la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il compendio immobiliare staggito è libero da persone e nella disponibilità della custodia.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023– Omissis



c/o Omissis – relazione

Lo stato di possesso degli immobili è stato accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Custode Giudiziario Avv. Giorgia Viola.



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

h. Specificare vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che graveranno comunque ancora sul bene, come domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato); atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; da quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, quali le iscrizioni di ipoteca e le trascrizioni di pignoramenti.

Vi è sui beni pignorati:

- domanda giudiziale⁹;

Non vi sono sui beni pignorati:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, ecc.) sul diritto di proprietà degli immobili pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.
- diritto di abitazione;
- l'Amministratore del condominio, di cui è parte il compendio immobiliare staggito, ha fornito allo scrivente ausiliario, con email del 10.04.2024 nota di riscontro alla quale interamente si rimanda (**cfr. ALLEGATI 42-43-44**).

⁹ trascrizione n. 1614/1311 del 19 gennaio 2012 a favore di Omissis relativa alla domanda giudiziale promossa da quest'ultimo, avente ad oggetto l'accertamento di simulazione dell'atto per Notar Giuseppe di Transo del 2 dicembre 2004 registrato presso l'Agenzia delle entrate di Napoli I al n. 7692, presso il Tribunale di Salerno Sez. distaccata di Eboli nel procedimento n. 20003445/2011 R.G., Giudice Dr. Omissis tale trascrizione deve considerarsi inefficace perché la procedura si è conclusa innanzi al Tribunale di Salerno con sentenza n.2504/2018 pubblicata in data 04.07.2018, con condanna dei sigg.ri Omissis e Omissis e con ordine al Conservatore di RR.II di Salerno di procedere alla cancellazione della trascrizione.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023– Omissis



c/o Omissis – relazione

L'Amministratore di condominio, Omissis

, ha altresì fornito allo scrivente

ausiliario copia del regolamento condominiale e sentenza del 24.05.2023 (cfr. ALLEGATI 43-44).

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

Nel ventennio preso in esame gli immobili pignorati sono gravati dalle **formalità pregiudizievoli indicate nella relazione notarile depositata in atti** (cfr. ALLEGATO 40)

che si richiama ad relazionem, rispetto a quest'ultima, si segnala anche la trascrizione nn. 13653/5893 dell'1.04.2006 di domanda giudiziale del 10.05.2001, per revoca atti soggetti a trascrizione, relativamente al sub 57 da cui scaturiscono le unità immobiliari subastate (cfr. ALLEGATO 41).

g. *Dare atto dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché dell'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

L'Amministratore del condominio, di cui è parte il compendio immobiliare staggito, Dott.

Omissis , ha fornito allo scrivente ausiliario, con email del 10.04.2024, nota di riscontro in cui è riportato quanto segue:

- 1) **L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):**
€ 15,00 mese x 12 mensilità = € 180,00 oltre acqua (Acqua e fogne sono condominiali);
- 2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:**
Nessuna;
- 3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni:**
 - € 1.628,06 conguagli ordinari al 31-12-2022 (ultimo consuntivo ordinario approvato);
 - € 180,00 quote ordinarie 2023;
 - € 246,43 acqua fino al IV trimestre 2023;
 - € 60,00 quote ordinarie 2023 (Gennaio-Aprile 2023);**Totale ordinario: € 2.114,49.**
 - € 3.844,80 fondo straordinario deliberato il 18-12-2018 (€ 80,10 x 48 rate);
- 4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativamente al cespite de quo;**
- Sentenza n. 26994/23 (di cui le allego copia-cfr. ALLEGATO 44) relativa citazione per oneri condominiali non pagati, nonchè successivo inserimento nella procedura esecutiva in corso
- 5) **eventuale copia del regolamento di condominio (cfr. ALLEGATO 43);**
- 6) **eventuali dotazioni condominiali**

*Nessuna;***7) eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile in oggetto.***Non sono a conoscenza di vincoli***8) Autorizzazioni rilasciate dal Condominio per i frazionamenti effettuati nel piano cantinato, oggetto della presente valutazione***Nessuna delibera autorizzativa al frazionamento dei cespiti.*

i. *Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. L'esperto preciserà tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

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

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

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

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

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

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:

$V_{im} = V_{um} \times [S_1 + +(0,30 \times S_s) + (0,60 \times S_{nr})]$ dove:

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

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

S_1 = superficie linda coperta;

S_{nr} = superficie del box-auto, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 50%.

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

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

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

LOTTO UNICO:

- *piena proprietà della porzione di cantinato (suddivisa attualmente in 2 porzioni immobiliari più area di manovra) sita nel Comune di Napoli alla Via Nicolardi n.52, in Catasto Fabbricati sez. SCA, foglio 17, particella 291 subalterni 214, 215, 216 217 e 218.*

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

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

E-Mail adriana.pettinati@tin.it

- la superficie globale linda si estende = **mq. 176,94 e in c.t. mq. 177¹⁰.**

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 47**) esprimono i valori parametrici unitari in zona Fascia semicentrale Colli Aminei (codice di zona C33) per unità di superficie (mq.) per *le abitazioni di tipo civile* che oscillano tra E. 2.600 e E. 4.000,00, considerando il 50%, si ottiene il valore parametrico unitario dei *depositi* che oscilla tra E. 1.300 e 2.000,00, mentre per i box-auto oscilla tra E. 1.550,00 e 2.400,00/mq.
2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* è emerso che le agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita (**cfr. ALLEGATO 48**) con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per i depositi/box-auto che confermano la forchetta di valori suindicati come di seguito georeferenziato.

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.975,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

Vim = Euro 1.975,00/mq. x mq. [177] = E. 349.575,00 e in cifra tonda **E. 350.000,00**.

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

¹⁰ Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono 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.

La superficie non residenziale viene calcolata al 50%.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

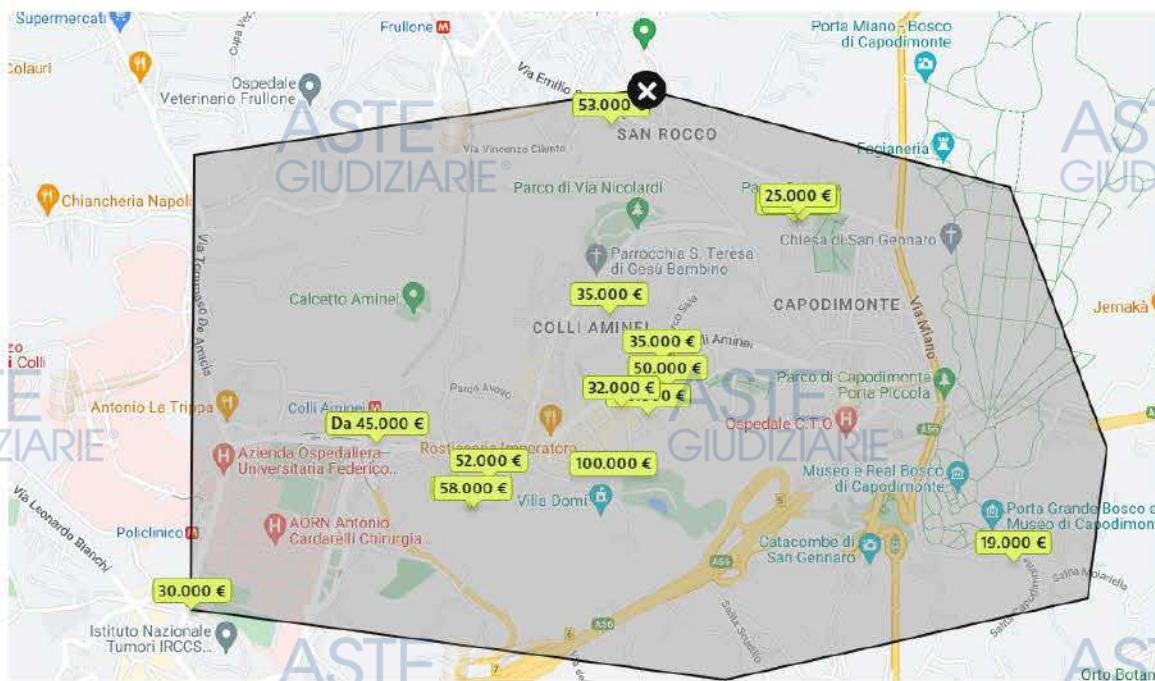
dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis

c/o Omissis - relazione



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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata, come indicato al paragrafo "C", applicando un coefficiente di decurtazione del 25%
- per lo *stato di possesso* nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è libero
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 5%;
- per le *spese condominiali* insolute verrà decurtato l'importo di E. 2.114,49¹¹;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:



¹¹ Sono stati decurtati gli oneri condominiali, come indicato dal Condominio, relativi agli ultimi due anni.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 5%	Oneri condominiali	Valore definitivo	Cifra tonda
UNICO	350.000,00	-17.500,	-87.500	-17.500	-2.114,49	225.385	E.225.000,00

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio immobiliare pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di conservazione, il livello delle finiture, ecc.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta** del LOTTO UNICO: *piena proprietà della porzione di cantinato (suddivisa attualmente in 2 porzioni immobiliari più area di manovra) sita nel Comune di Napoli alla Via Nicolardi n.52, in Catasto Fabbricati sez. SCA, foglio 17, particella 291 subaltri 214, 215, 216 217 e 218,*

è pari a **E. 225.000,00**.

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

Oggetto di pignoramento è il diritto di **piena proprietà** per cui si è provveduto a valutare la piena proprietà del compendio immobiliare subastato.

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

Sono stati acquisiti i certificati di residenza e di matrimonio del debitore esecutato (cfr. **ALLEGATI 29-30**).

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

Dall'esame della documentazione in atti e dalle visure ipotecarie effettuate non sono state rinvenute altre procedure esecutive pendenti relativamente ai beni pignorati.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

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.

In ottemperanza al mandato ricevuto si deposita 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, rapp.

1:100 – sub 17;

ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – sub.17;

ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – sub 218, 215, 216, 214 e area di manovra;

ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – sub.17;

ALLEGATO N. 4 Sovrapposizione delle foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI;

ALLEGATO N. 6 Vax catastale – foglio 53, p.lla 291;

ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile Sca/17, p.lla 291, **sub 214**;ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale Sca/17, p.lla 291, **sub 214**;ALLEGATO N. 9 Visura storica per immobile Sca/17, p.lla 291, **sub 215**;ALLEGATO N. 10 Planimetria catastale Sca/17, p.lla 291, **sub 215**;ALLEGATO N. 11 Visura storica per immobile Sca/17, p.lla 291, **sub 216**;ALLEGATO N. 12 Planimetria catastale Sca/17, p.lla 291, **sub 216**;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023– Omissis



c/o Omissis – relazione

- ALLEGATO N. 13 Visura storica per immobile Sca/17, p.lla 291, **sub 217**;
- ALLEGATO N. 14 Planimetria catastale Sca/17, p.lla 291, **sub 217**;
- ALLEGATO N. 15 Visura storica per immobile Sca/17, p.lla 291, **sub 218**;
- ALLEGATO N. 16 Planimetria catastale Sca/17, p.lla 291, **sub 218**;
- ALLEGATO N. 17 Elaborato planimetrico del 25.09.2020;
- ALLEGATO N. 18 Visura storica per immobile Sca/17, p.lla 291, **sub 212**;
- ALLEGATO N. 19 Planimetria catastale Sca/17, p.lla 291, **sub 212**;
- ALLEGATO N. 20 Visura storica per immobile protocollo 2231/1980;
- ALLEGATO N. 21 Vendita notaio Giuseppe di Transo del 2.12.2004;
- ALLEGATO N. 22 Vendita notaio Giuseppe di Transo del 10.02.1998;
- ALLEGATO N. 23 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – Sca/17, p.lla 291, **sub 214**;
- ALLEGATO N. 24 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – Sca/17, p.lla 291, **sub 215**;
- ALLEGATO N. 25 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – Sca/17, p.lla 291, **sub 216**;
- ALLEGATO N. 26 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – Sca/17, p.lla 291, **sub 217**;
- ALLEGATO N. 27 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – Sca/17, p.lla 291, **sub 218**;
- ALLEGATO N. 28 Visura storica per immobile Sca/17, p.lla 291, **sub 79**;
- ALLEGATO N. 29 Certificato di residenza;
- ALLEGATO N. 30 Estratto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 31 Licenza edilizia n. 349 del 7.04.1964;
- ALLEGATO N. 32 Licenza edilizia n. 349 del 7.04.1964-piante;

ALLEGATO N. 33 Licenza edilizia n. 349 del 7.04.1964-sezioni e prospetti;

ALLEGATO N. 34 Licenza di abitabilità (pratica 81/66);

ALLEGATO N. 35 Nota Comune di Napoli prot. 953223 del 22.11.2023;

ALLEGATO N. 36 Mancata Cila 2091-2020 cantinato attiguo;

ALLEGATO N. 37 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi
al grafico assentito;

ALLEGATO N. 38 Stralcio Norme Tecniche di Attuazione;

ALLEGATO N. 39 Ispezione ipotecaria immobili, subb. 57, 214, 215, 216, 217 e 218;

ALLEGATO N. 40 Certificato notarile;

ALLEGATO N. 41 Domanda giudiziale nn. 13653/5893 dell'1.04.2006;

ALLEGATO N. 42 Email Amm.re di condominio;

ALLEGATO N. 43 Regolamento di condominio;

ALLEGATO N. 44 Sentenza 29.05.2023;

ALLEGATO N. 45 Ispezione ipotecaria Omissis ;

ALLEGATO N. 46 Nota di trascrizione nn. 24117/17520 del 28.07.2021;

ALLEGATO N. 47 Quotazioni immobiliari DEI;

ALLEGATO N. 48 Offerte di vendita;

ALLEGATO N. 49 Visura storica per immobile Sca/17, p.la 291, **sub 57**;

ALLEGATO N. 50 Planimetria catastale Sca/17, p.la 291, **sub 57**;

ALLEGATO N. 51 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi
alla planimetria catastale – Sca/17, p.la 291, **sub 57**;

ALLEGATO N. 52 Titolo di provenienza della porzione attigua;

ALLEGATO N. 53 trascrizione del titolo di provenienza al debitore esecutato;

ALLEGATO N. 54 Atto per notar Di Transo dell'11.03.2020 (relativo alla porzione di
cantinato attigua a quella sottoposta a pignoramento);

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli



espr. imm. n. 90/2023- Omissis



c/o Omissis - relazione

ALLEGATO N. 55 Nota di trascrizione nn. 17835/12132 del 16.10.1996;

ALLEGATO N. 56 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi
all'elaborato planimetrico catastale;

Napoli, 16.04.2024

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziale, nola, s. maria capua vetere

espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – controdeduzioni

TRIBUNALE DI NAPOLI**V Sezione Civile Espropriazioni**

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – Omissis c/o Omissis .

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Luisa Buono

PREMESSO

- che la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore*, nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che lo scrivente ausiliario, in data 17.04.2024, provvedeva al deposito telematico del proprio elaborato peritale, inviandone contestualmente copia al creditore e al debitore esecutato;
- che, la S.V.I., con provvedimento del 18.09.2024, invitava lo scrivente ausiliario a: “...*relazionare sulle questioni sollevate in comparsa di costituzione dal* Omissis”

CIO' PREMESSO

Esaminati nuovamente gli atti e i documenti di causa, vista la comparsa di costituzione dell'Avvocato Omissis , depositata in data 15.09.2024, nell'interesse del Sig. Omissis , in cui si conclude ...*che la porzione sottoposta a pignoramento non è quella di proprietà di Omissis, in base ai titoli di provenienza, bensì quella originariamente assegnata a Omissis*... si provvede alla elaborazione delle seguenti

CONTRODEDUZIONI

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Porzione di cantinato sito nel Comune di Napoli alla Via Nicolardi n. 52 - fabbricato denominato lotto A, della superficie complessiva di circa metri quadrati duecentotrentasette

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziale, nola, s. maria capua vetere

espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – controdeduzioni

(mq.237) comprensiva dell'area di manovra interna (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta al debitore esecutato Omissis alla sez. SCA Foglio 17 particella 291:

- **sub.214** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.15, rc E.65,85;
- **sub.215** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 cl.7 mq.17, rc E.74,63;
- **sub.216** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.17, rcE.74,63;
- **sub.217** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat.C/6 c1.7 rnq.23,rcE.100,97;
- **sub.218** Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.35, rcE.153,65.

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

La grafica catastale attuale, associata alle unità immobiliari suindicate, individua **incontrovertibilmente** lo stato dei luoghi, rilevato dallo scrivente ausiliario, corrispondente alla consistenza immobiliare pignorata.

La porzione immobiliare subastata, come già indicato nella relazione di stima, è pervenuta:

A) per la **piena ed esclusiva proprietà** al debitore esecutato, sig. Omissis, da potere di Omissis, in virtù di vendita per Notar Giuseppe di Transo del 2.12.2004, rep.

110889, trascritto a Napoli 1 il 10.12.2004 ai nn. 34780/20525 (cfr. **ALLEGATO 21 CTU**).

Con tale atto si trasferiva la piena ed esclusiva proprietà della porzione di cantinato identificata dagli stessi dati catastali (subb. 214, 215, 216, 217 e 218), riportati nel pignoramento, la cui grafica corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in loco dallo scrivente ausiliario.

B) Al Sig. Omissis, la porzione immobiliare in oggetto pervenne, precedentemente, in virtù di vendita per notar Giuseppe di Transo del 10.02.12.1998, rep. 88636, trascritto il 19.02.1998 ai nn. 3060/2122, che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio (cfr. **ALLEGATI 22-53 CTU**). La porzione immobiliare fu trasferita, come indicato a pag. 6 della CTU, con i dati catastali dell'epoca: *NCEU del Comune di Napoli, alla partita 109864 sez. SCA F. 17, p.la 291, sub 57, via E. Nicolardi n. 52 (giusta scheda di frazionamento registrata il 9.05.1980 al protocollo 2231 - cfr. ALLEGATI 49-50)*.

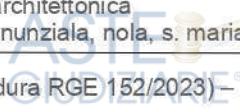
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziazia, nola, s. maria capua vetere



espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – controdeduzioni



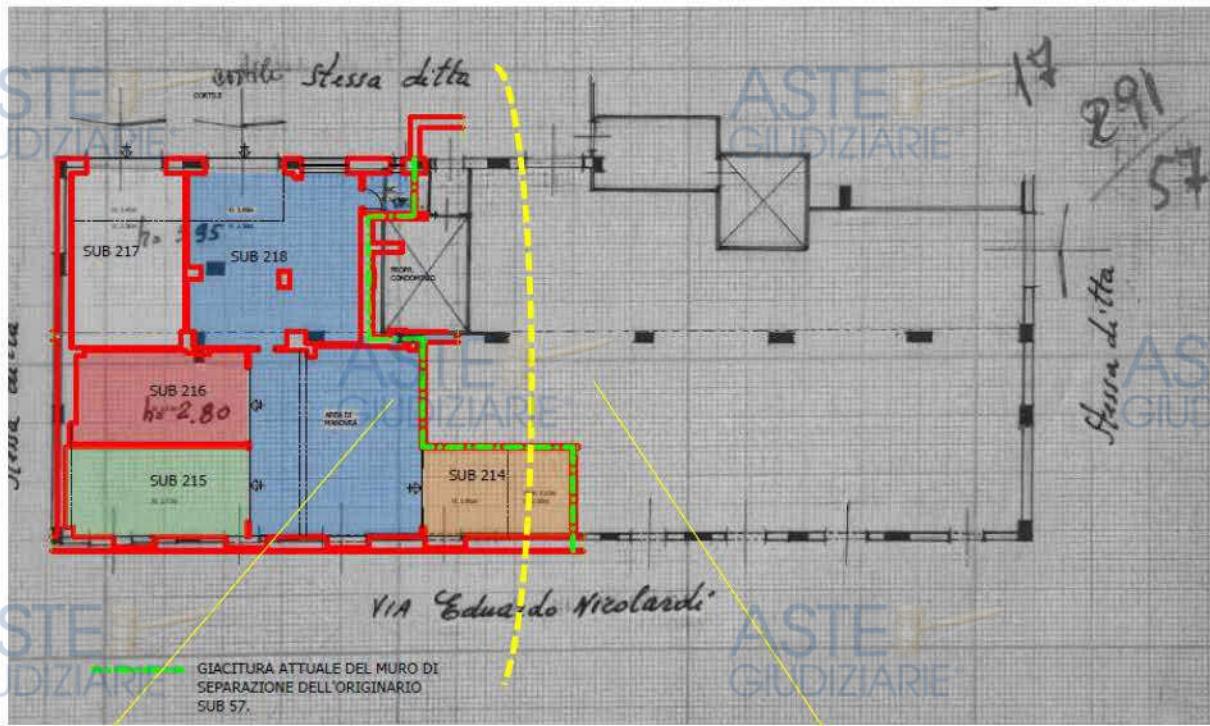
La scheda n. 2231 individuava dunque la porzione immobiliare trasferita e successivamente pignorata, come di seguito evidenziato anche graficamente.

Si ribadisce dunque che la consistenza subastata risulta di piena ed esclusiva proprietà del debitore esegutato in virtù di atti regolarmente trascritti **nel ventennio**.

Orbene gli allegati alla comparsa di costituzione non fanno altro che confermare tutto quanto suindicato.

La porzione immobiliare subastata, infatti, deriva dal frazionamento, della scheda **protocollo 2231 del 1980** che a sua volta deriva dal frazionamento dell'originario Sca 17, p.la 291, **sub 57** in virtù di frazionamento, n. 2230.900/1980, con il quale si soppresso il sub 57 generando le due schede: **protocollo 2230** del 1980 e **protocollo 2231** del 1980.

La porzione che individua la consistenza pignorata fu dunque identificata, illo tempore, con **protocollo 2231 del 1980** generando successivamente i subalterni attuali, oggetto di pignoramento (subb. 214, 215, 216, 217 e 218).



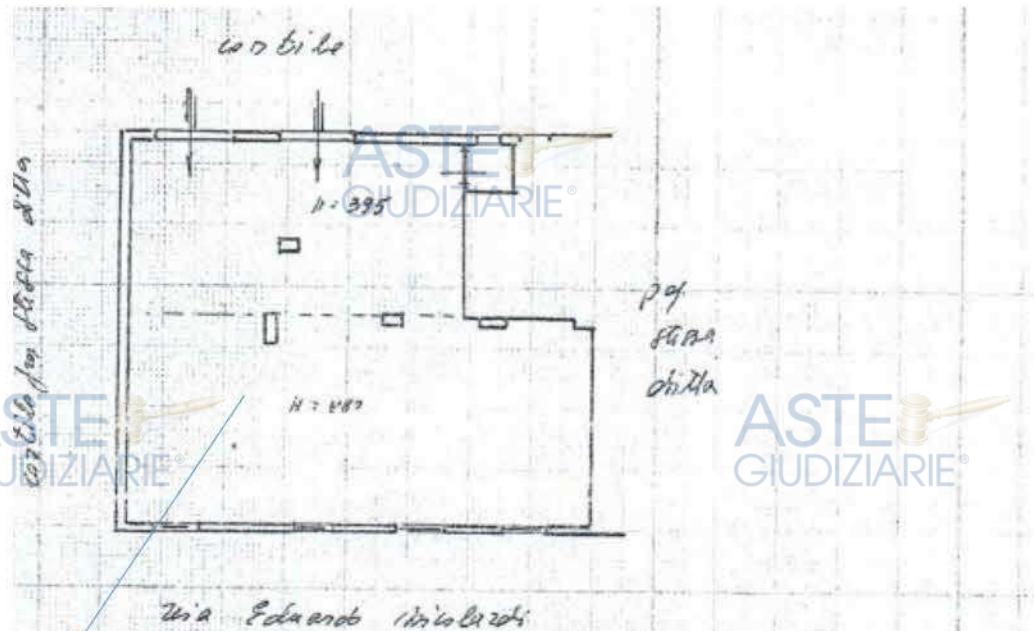
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunzjala, nola, s. maria capua vetere



espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – controdeduzioni



Protocollo 2231 del 1980 che ha generato l'attuale consistenza pignorata: sub 214, sub 215, sub 216, sub 217 e sub 218.

La scheda protocollo 2231 del 1980, acquisita e prodotta in comparsa (cfr. **ALLEGATO 5 della comparsa**), identifica indiscutibilmente e *ictu oculi*, come innanzi rappresentato graficamente, la porzione immobiliare sottoposta a pignoramento (porzione di destra guardando il prospetto del fabbricato dal cortile interno, parallelo alla via Nicolardi, in cui sono dislocate le due serrande di accesso), ad eccezione dell'esatto andamento della linea di confine, solo nel secondo tratto, che è mutato nel tempo¹.

La consistenza immobiliare, pervenuta al debitore esecutato, è quella rinvenuta in loco, identificata e cristallizzata dalle **attuali** planimetrie catastali (corrispondenti ai subalterni pignorati sub 214, sub 215, sub 216, sub 217 e sub 218), costituite **fin dal 23.04.1998** (come risulta all'Agenzia del Territorio e nello storico delle corrispondenti visure catastali - cfr **ALLEGATI 7-9-11-13-15**



¹ Il fabbricato è stato oggetto di modifiche e ristrutturazioni.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziale, nola, s. maria capua vetere

espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – controdeduzioni

Peraltro tale circostanza è stata confermata e riportata anche nella richiesta di sanatoria effettuata (per il frazionamento in 10 autorimesse) dal proprietario della porzione immobiliare attigua, non pignorata (cfr. **ALLEGATO 36 CTU**).

Gli attuali dati catastali, che consentono l'individuazione univoca delle unità immobiliari pignorate, corrispondono dunque a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

A riprova di quanto suindicato lo scrivente ausiliario ha esteso l'indagine anche alla porzione adiacente, acquisendo la nota di trascrizione dell'atto di compravendita (Notaio Di Transo dell'1.10.1996), della porzione residua confinante (di circa 150 mq.), trasferita *illo tempore* con **protocollo 2230 del 1980** (cfr. **ALLEGATO 55 CTU e allegato 3 della comparsa**).

Concludendo, alla luce di tutto quanto suindicato:

- a) si ritiene di aver risposto, al *quesito b*, accertando l'esatta corrispondenza dei dati specificati in pignoramento con le risultanze catastali e con i titoli di provenienza.
- b) Gli attuali dati catastali oggetto di pignoramento (sub 214, sub 215, sub 216, sub 217 e sub 218) derivano dalla scheda 2231 del 1980 che deriva a sua volta dal frazionamento dell'originario sub 57.
- c) Per ciò che concerne l'incongruenza del dato metrico, rilevato in comparsa, ossia 177 mq. anziché 234 mq., si ritiene che essa non rilevi, si fa presente, infatti, che la vendita è stata fatta **a corpo**, che in altri termini significa che il bene è stato venduto ad un prezzo che è stato stabilito considerando l'immobile nella sua globalità e non determinato in relazione alla sua misura esatta.

Si conclude e si conferma dunque che la consistenza pignorata è quella di proprietà del debitore esecutato Omissis **e non quella originariamente assegnata a** Omissis **come indicato in comparsa.**²

² Nello stesso atto richiamato in comparsa (atto per notar Tafuri del 9.05.1980) fu trasferito a Omissis la porzione di cantinato identificata dalla scheda 2231 (che identificava la porzione pignorata) e a Omissis la porzione attigua, identificata dalla scheda 2230 (che identificava la porzione adiacente non pignorata).

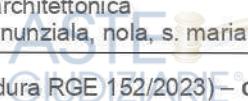
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunzjala, nola, s. maria capua vetere



espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – controdeduzioni



Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare si rassegna il
presente elaborato integrativo.

Napoli, li 15.01.2025

*L'esperto stimatore*

Arch. Adriana Pettinati



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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziale, nola, s. maria capua vetere

espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – integrazione

TRIBUNALE DI NAPOLI**V Sezione Civile Espropriazioni**

procedura n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – Omissis c/o Omissis

RELAZIONE INTEGRATIVA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Luisa Buono

PREMESSO

- che la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore*, nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che lo scrivente ausiliario, in data 17.04.2024, provvedeva al deposito telematico del proprio elaborato peritale, inviandone contestualmente copia al creditore procedente e al debitore esecutato;
- che, la S.V.I., con provvedimento del 18.09.2024, invitava lo scrivente ausiliario a: "...*relazionare sulle questioni sollevate in comparsa di costituzione dal Omissis*"
- che in data 9.01.2025 veniva depositato dallo scrivente ausiliario proprio *elaborato di controdeduzioni alle osservazioni alla perizia*;
- che, la S.V.I., con provvedimento del 30.01.2025, invitava lo scrivente ausiliario a depositare *relazione integrativa sulle circostanze di cui in parte motiva*.

CIO' PREMESSO

Esaminati nuovamente gli atti e i documenti di causa, rilevato che il debitore esecutato con la memoria del 15.09.2024 eccepisce che ... *la porzione sottoposta a pignoramento non è quella di proprietà di Omissis in base ai titoli di provenienza, bensì quella originariamente assegnata a Omissis e poi erroneamente a non domino alienata al sig. Omissis e ciò chiarisce l'incongruenza delle superfici riscontrata dal medesimo CTU...* si provvede alla elaborazione della seguente

RELAZIONA INTEGRATIVA

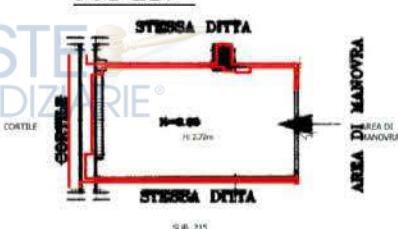
I beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- *Porzione di cantinato sito nel Comune di Napoli alla Via Nicolardi n.52 - fabbricato denominato lotto A, (...) comprensiva dell'area di manovra interna (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli in ditta al debitore esecutato Omissis alla sez. SCA Foglio 17 particella 291:*
 - **sub.214** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.15, rc E.65,85;*
 - **sub.215** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 cl.7 mq.17, rc E.74,63;*
 - **sub.216** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.17, rcE.74,63;*
 - **sub.217** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat.C/6 c1.7 rnq.23,rcE.100,97;*
 - **sub.218** *Via Nicolardi Eduardo n.52 p.S1 z.c.3 cat. C/6 c1.7 mq.35, rcE.153,65,*
... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

PARAGRAFO - A

La grafica catastale attuale, associata alle unità immobiliari pignorate, l'orientamento e i confini riportati nelle singole planimetrie catastali permette di individuare inequivocabilmente, in loco, i 5 boxes e l'area di manovra interna descritti nel pignoramento.

A riprova di quanto suindicato, è stata effettuata dallo scrivente ausiliario e riportata già all'interno dell'elaborato peritale depositato (**cfr. pagg. 11-12-13 della CTU**), la sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alle 5 singole planimetrie catastali e, ictu oculi, come si può facilmente evincere dalle raffigurazioni, di seguito riportate, per comodità di lettura, la sagoma e la consistenza degli immobili rilevati è perfettamente coincidente con quella pignorata.



Sub 217 - Città di NAPOLI (081) - < Sca. urbana SCA - Foglio 17 - Particolare 291 - S1

Sub 215 - Città di NAPOLI (081) - < Sca. urbana SCA - Foglio 17 - Particolare 291 - S1

SUB 218

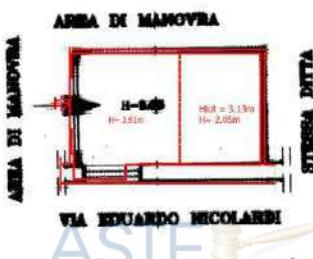


SUB 216



Sub 216 - Città di NAPOLI (081) - < Sca. urbana SCA - Foglio 17 - Particolare 291 - S1

SUB 214



Sub 214 - Città di NAPOLI (081) - < Sca. urbana SCA - Foglio 17 - S1

Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali

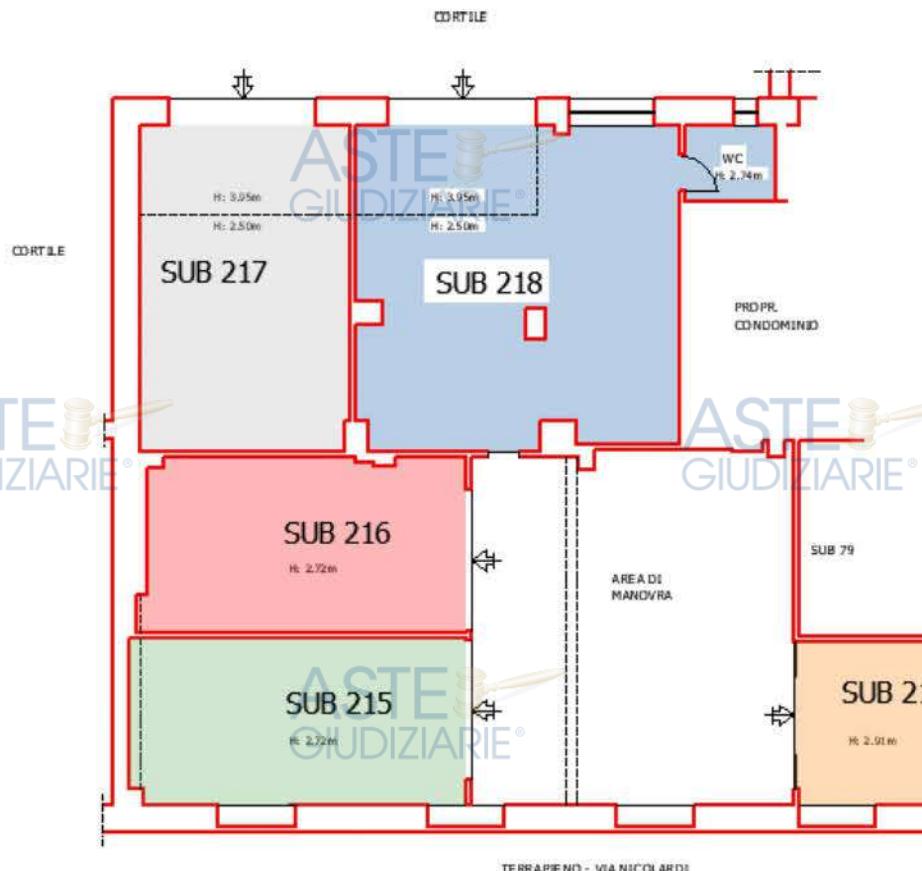
Le planimetrie catastali attuali, in oggetto, sono state costituite catastalmente, per “frazionamento” fin dal 23.04.1998 come risulta nello storico delle corrispondenti visure catastali (cfr. ALLEGATI 7-9-11-13-15 CTU), 6 anni prima del trasferimento al debitore esecutato.

Oggetto dunque di pignoramento è la porzione di cantinato di destra guardando lo stabile, per chi arriva all’area posteriore parallela alla via Nicolardi ossia all’area di accesso ai suddetti boxes ovvero, da sinistra, per chi guarda lo stabile da via Nicolardi.



I 5 immobili suddetti e l'area di manovra interna sono pervenuti, per la piena ed esclusiva proprietà, al debitore esecutato, sig. Omissis da potere di Omissis in virtù di vendita per Notar Giuseppe di Transo del **2.12.2004**, rep. 110889, trascritta a Napoli 1 il 10.12.2004 ai nn. 34780/20525 (**cfr. ALLEGATO 21 CTU**).

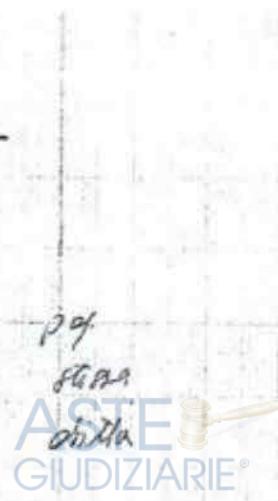
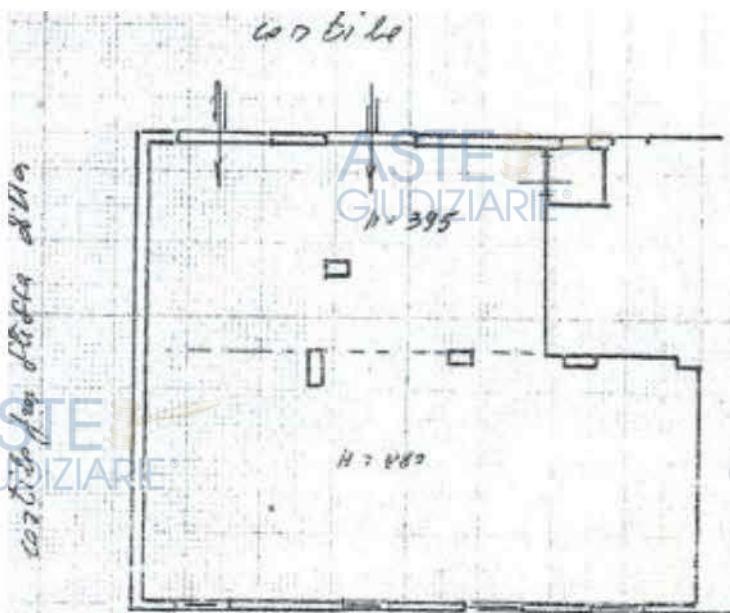
Lo stato dei luoghi rinvenuto in situ, l'attuale frazionamento in 5 boxes è stato denunciato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali, **dal 23.04.1998** e di seguito se ne riporta la relativa rappresentazione grafica:



Subalterni 214, 215, 216, 217 e 218 nonché area di manovra pervenuti a Omissis (per atto notaio di Transo del 2.12.2004) esistenti già dal 1998

- Al Sig. Omissis, la porzione immobiliare "de qua", pervenne in virtù di atto di vendita per notar Giuseppe di Transo del 10.02.12.1998, rep. 88636, trascritto il 19.02.1998 ai nn. 3060/2122, da potere del Sig. Omissis che costituisce **il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio** (cfr. ALLEGATI 22-53 CTU).

La porzione immobiliare fu trasferita, con i seguenti dati catastali: **scheda di frazionamento registrata il 9.05.1980 al protocollo n. 2231** (cfr. ALLEGATI 49-50 CTU), di cui si riporta di seguito la planimetria catastale.



scheda di frazionamento registrata il 9.05.1980 al protocollo n. 2231

Le schede 2230 e 2231 del 1980, non rinvenute dallo scrivente ausiliario all’Agenzia del Territorio, sono state depositate, successivamente, dal debitore esecutato e ritrovate a corredo del titolo di provenienza del 1980 (cfr. **ALLEGATO 5**), come si dirà in seguito.

Alla luce del ritrovamento delle suddette planimetrie risulta ora possibile determinare univocamente l’esatta linea di confine delle due proprietà attigue, la loro precisa consistenza e la loro appartenenza come si evince chiaramente dalla cronistoria ipocatastale di seguito indicata, riportata già in parte nella CTU e in linea con la relazione notarile in atti.

I subb 214, 215, 216, 217 e 218 e l’area di manovra derivano ictu oculi dalla scheda 2231 del 1980.

Dalla sovrapposizione del rilievo effettuato dallo scrivente ausiliario alla planimetria catastale relativa alla **scheda 2231/1980 (da cui scaturisce la porzione subastata)** ne è emerso il perfetto allineamento e sagoma, fatta eccezione di una piccola porzione nell’ultimo tratto che è mutato nel tempo ¹.

¹ Il fabbricato è stato oggetto di modifiche e ristrutturazioni, nello specifico la linea di confine (in rosso) è stata denunciata urbanisticamente con CILA 2091/2020 dal confinante e, prima ancora, catastalmente, con frazionamento del 1998.

PARAGRAFO - B

In merito alle vicende traslative dei beni, preme precisare che *all'esperto stimatore*, in relazione al punto “1” del mandato, in ordine alla verifica della *completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.*, è chiesto di procedere, sulla base della documentazione in atti, alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, evidenziando **il primo titolo di acquisto in data anteriore al suddetto ventennio.**

Il bene deve appartenere, all'epoca del pignoramento, al debitore in virtù di titoli ultraventennali regolarmente trascritti e cioè di una serie continua di trascrizioni a partire da un atto *inter vivos* anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Lo scrivente ausiliario non solo non si è limitato a rispondere al quesito contenuto nel mandato, indicando e acquisendo già nella CTU, il primo atto di acquisto ultraventennale, correttamente riportato anche nella relazione notarile in atti: **atto di vendita per notar Giuseppe di Transo del 10.02.12.1998, rep. 88636, trascritto il 19.02.1998 ai nn. 3060/2122 (cfr. ALLEGATI 22-53**

CTU), ma ha esteso, seppure per motivi urbanistici, la sua indagine anche all'esame dei titoli relativi alla porzione di cantinato adiacente, controllandone l'esatta provenienza (**cfr. ALLEGATI 52-54-55 CTU**) e precisamente:

1) atto per notar Di Transo del 27.02.2020, trascritto in data 11.03.2020 ai nn. 6595-4969 con cui al Sig. Omissis (attuale proprietario) pervenivano i subalerni 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212 e 213 (che identificano la porzione di cantinato attigua provenienti dalla fusione del vecchio sub 58 con la porzione adiacente identificata, illo tempore, dalla scheda 2230 del 1980) per acquisto da Omissis e Omissis

(cfr. ALLEGATI 54 CTU);

2) atto per notar Giuseppe di Transo dell'1.10.1996, trascritto in data 16.10.1996 con cui la porzione suddetta (scheda 2230 e sub 58) perveniva a Omissis per averlo

acquistato DA Omissis

(già Omissis

del Omissis

” - cfr. **ALLEGATO 55 CTU**).

Ciò premesso a modesto avviso della scrivente, si è ritenuto e si ritiene tuttora ogni indagine aggiuntiva ultronea e non richiesta.

Vi è di più, sul punto, c'è giurisprudenza (cfr. Cassazione civile, sez. III 10/11/1993 n. 11090) che indica che *per procedere alla vendita di un bene staggito è sufficiente acclarare che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione...*

Ad ogni buon conto, volendo andare ulteriormente a ritroso, il debitore esecutato, a sostegno della sua eccezione richiama un vecchio titolo del 1980: atto del notaio Carlo Tafuri del 9.05.1980 (cfr. **ALLEGATO 5**).

Vi è da precisare, però, prima ancora di analizzare il suddetto titolo del 1980, che vi sono altre 3 compravendite precedenti che trasferiscono la medesima porzione di cantinato individuata dalla scheda planimetrica **n. 2231** del 1980 e con i medesimi confini, essi sono:

- atto del 15 ottobre 1996 a firma del notaio Giuseppe di Transo, repertorio 84476 (reg.to a

Napoli il 4 novembre 1996 al n.3317 e trascritto il 29 ottobre 1996 al n.18545/12599) portante vendita da Omissis a Omissis con cui si trasferisce la

porzione identificata dalla medesima scheda planimetrica **n. 2231** del 1980 (cfr. **ALLEGATO 1**);

- atto per notar Carlo Tafuri del 31.05.1984, trascritto in data 25.06.1984 ai nn. 15057/11829 con cui si trasferisce, la porzione identificata dalla medesima scheda planimetrica **n. 2231** del

1980, alla Sig.ra Omissis

da acquisto dal Sig. Omissis

(cfr.

ALLEGATO 2);

- atto per notar Carlo Tafuri del 20.10.1982, trascritto in data 21.10.1982 ai nn. 18385/1385 con cui si trasferisce la porzione identificata dalla medesima scheda planimetrica **n. 2231** del 1980 dai Sigg. Omissis e Omissis al Sig. Omissis (cfr. ALLEGATO 3).

PARAGRAFO - C

Il debitore eseguito con la memoria del 15.09.2024 eccepisce che ... *la porzione sottoposta a pignoramento non è quella di proprietà di Omissis in base ai titoli di provenienza, bensì quella originariamente assegnata a Omissis e poi erroneamente "a non domino" alienata al sig. Omissis* allegando gli atti stipulati dal Notaio Carlo Tafuri del 7 e 9 maggio 1980.

Con gli atti 7 - 9 maggio del 1980 per notar Carlo Tafuri, entrambi trascritti il 27 maggio 1980 ai nn.10050/7887) si trasferiva l'eredità beneficiata del defunto

deceduto a Napoli il 20 febbraio 1977, in favore di Omissis e Omissis

, e in favore di Omissis

(cfr. ALLEGATI 4-5-6).

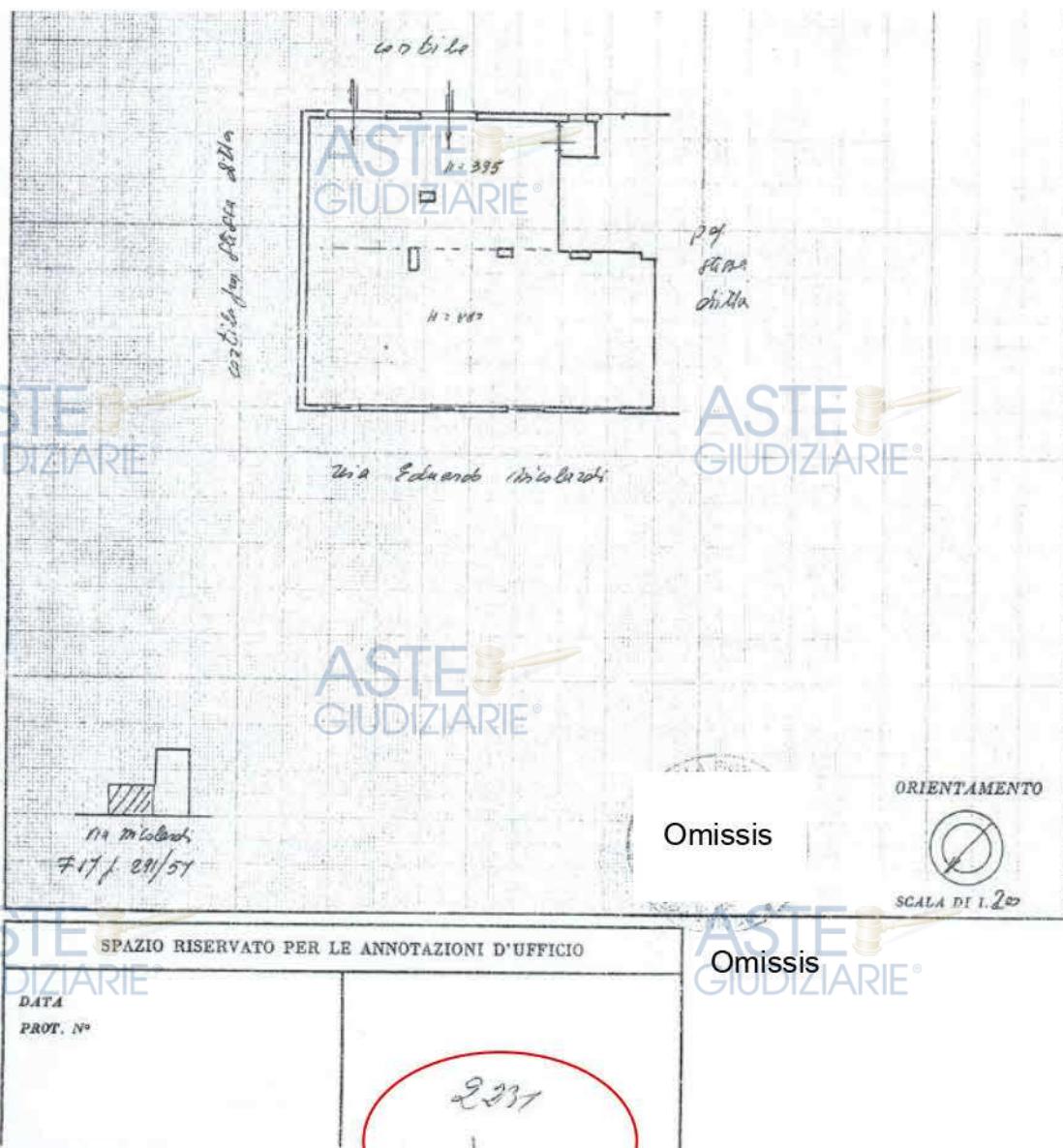
- 1) A favore di Omissis veniva alienata *la porzione di cantinato (...)* identificata con la scheda catastale **n. 2231/1980** che individua la porzione di destra, guardando lo stabile dal piazzale interno, parallelo a via Nicolardi, come è facilmente desumibile anche dallo schema posto all'interno della stessa planimetria catastale, che corrisponde alla porzione pignorata, come di seguito raffigurato:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunzjala, nola, s. maria capua vetere

espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – integrazione

scheda n. 2231

2) A favore di Omissis

veniva alienata *la porzione rimanente dell'originario cantinato*identificata con la scheda **n. 2230/1980** che individua la porzione di sinistra guardando lo stabile dal piazzale interno parallelo a via Nicolardi, attigua alla porzione pignorata e di seguito raffigurata:

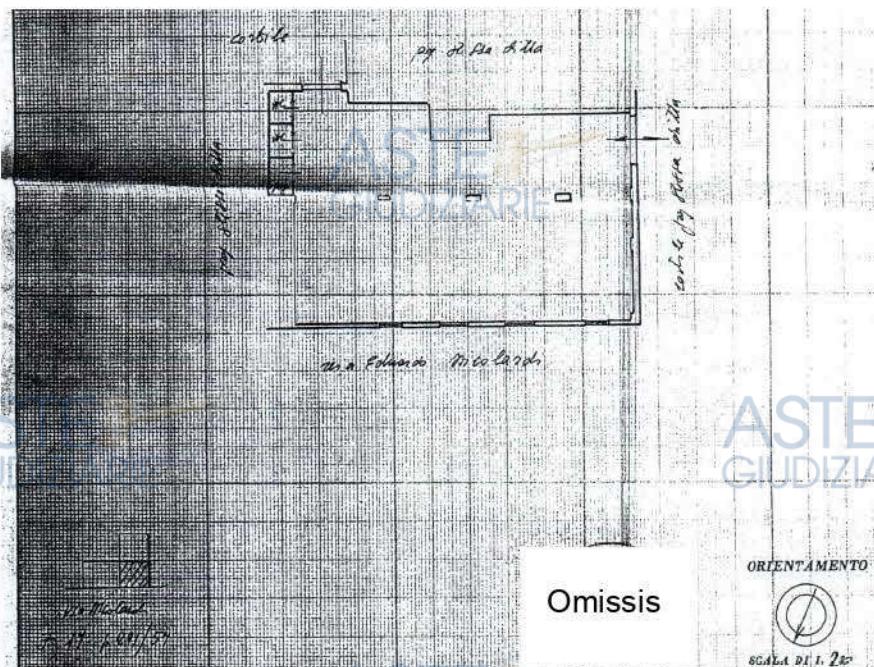
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziazia, nola, s. maria capua vetere

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – integrazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®
scheda n. 2230ASTE
GIUDIZIARIE®

Orbene ad una prima analisi dell'atto di provenienza suindicato emerge quanto segue:

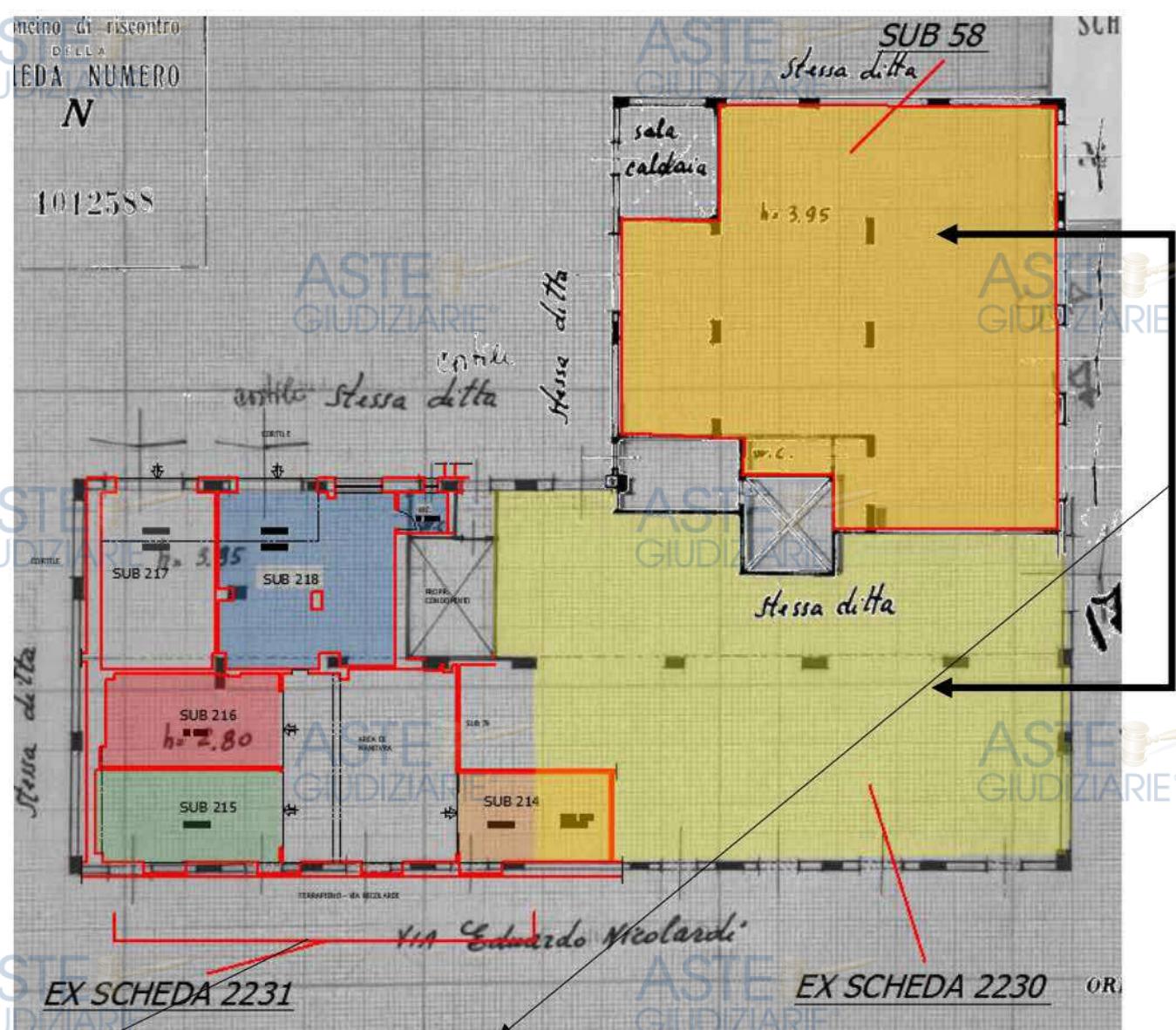
- 1) i confini sembrano pressappoco equivalenti per l'una e per l'altra porzione;
- 2) i dati metrici sono contrastanti per entrambe le porzioni alienate;
- 3) l'allegazione delle planimetrie catastali, poste a corredo dell'atto (A e B), lascia spazio a dubbi, risultando le stesse invertite.

Il notaio allega presumibilmente sotto la lettera A (la A viene più volte corretta e poi definitivamente cerchiata) la planimetria relativa alla scheda 2230 e stesso dicasi sotto la lettera B viene allegata la planimetria relativa alla scheda 2231.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sul punto, si ritiene che venga in aiuto la nota di trascrizione dello stesso atto richiamato dal debitore esecutato (trascrizione nn.10050/7887 del 27 maggio 1980-cfr. **ALLEGATO 6**), in cui, nell'ordine di trasferimento delle proprietà, si legge che a favore di Omissis veniva trasferita la

porzione di cantinato identificata dalla scheda 2230/80 e locale cantinato identificato dai seguenti dati catastali SEZ. SCA/F. 17, p.la 291, **sub 58**, *confinante con locale di cui sopra e cortile*.
 L'unica porzione, infatti, che confina con il sub 58 è quella identificata catastalmente con la scheda 2230 trasferita a Omissis e non quella 2231 alienata a Omissis come facilmente desumibile dall'immagine di seguito riportata:



PROPR. Omissis (scheda 2231) PROPR. Omissis (scheda 2230 + SEZ. SCA, F. 17. P.la 261, sub 58) – situazione catastale cristallizzata, andando a ritroso, fino al 1982 (per ciò che concerne la ex proprietà Omissis) e fino al 1989 per ciò che concerne la ex proprietà Omissis

Per cercare comunque di fare ulteriore chiarezza e fugare ogni dubbio sulla questione, lo scrivente ausiliario ha acquisito anche i due atti successivi relativi alla porzione confinante, e precisamente:

- a) l'atto stipulato dallo stesso Notaio Carlo Tafuri in data 23.01.1989, trascritto il 25.01.1989 ai nn. 1944/1428 con il quale Omissis alienava alla "Omissis" "la porzione (sub 58 e la scheda 2230) in cui vengono precisati esattamente tutti i confini eliminando così ogni dubbio² (cfr. ALLEGATO 7);
- b) l'atto per notar Giuseppe di Transo dell'1.10.1996, trascritto in data 16.10.1996, con cui la stessa porzione immobiliare (scheda 2230 e sub 58) perveniva a Omissis averla acquistata DA Omissis (già Omissis) (cfr. ALLEGATO 8).

Si fa ulteriormente presente che la storia ipotecaria suindicata è perfettamente in linea con le variazioni catastali subite via via nel tempo dai beni pignorati e da quelli confinanti³.

Alla luce di tutto quanto suindicato è certo dunque che il debitore esecutato ha acquistato i beni oggetto di pignoramento.

Si rassegna la presente relazione integrativa restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

² A tale proposito si fa presente che dopo l'assegnazione a Omissis non c'è il trasferimento della porzione immobiliare al Sig. Omissis come eccepito dal debitore, ma c'è ancora un atto intermedio che lo scrivente ausiliario ha acquisito in cui sono chiaramente indicati tutti i confini non generando più alcuna incertezza (cfr. ALLEGATO 7).

³ Il dato catastale nel tempo ha acquisito sempre più importanza, è noto infatti come, a seguito della riforma operata con la legge n. 52 del 1985 (con la quale è stata introdotta la meccanizzazione delle Conservatorie dei RR.II. ed è stato modificato l'art. 2826 c.c.), il bene pignorato debba essere individuato - ai sensi dell'art. 555 c.p.c. e stante il rinvio operato alle norme in tema di iscrizione ipotecaria - mediante i dati di identificazione catastale.

Questi ultimi assumono valenza in via esclusiva al fine di individuare il cespite pignorato (essendo gli unici elementi da richiamarsi nell'atto di pignoramento) ed hanno, di conseguenza, valenza costitutiva del vincolo, nel senso cioè che la concreta determinazione di esso discende dal richiamo a tali dati.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziazia, nola, s. maria capua vetere

espr. imm. n. n. 90/2023 (a cui risulta riunita la procedura RGE 152/2023) – integrazione

Si allegano:

ALLEGATO 1: atto del 15 ottobre 1996 del notaio di Transo (Omissis vende a Omissis);

ALLEGATO 2: nota di trascrizione dell'atto per notar Tafuri del 31.05.1984, con cui Omissis acquista da Omissis

ALLEGATO 3: nota atto Tafuri del 20.10.1982 (Omissisvende al sig. Omissis);

ALLEGATO 4: compravendita Tafuri del 7.05.1980;

ALLEGATO 5: atto di nomina, notaio Tafuri del 9.05.1980;

ALLEGATO 6: nota di trascrizione nn. 10050/7887 del 27.05.1980;

ALLEGATO 7: compravendita Tafuri del 23.01.1989 relativa alla porzione attigua non pignorata;

ALLEGATO 8: vendita G. Di Transo del 18.10.1996 relativa alla porzione attigua non pignorata;

ALLEGATO 9: visura storica per immobile SCA/17, p.la 291, sub 58

ALLEGATO 10: planimetria catastale SCA/17, p.la 291, sub 58.

Napoli lì 4.04.2025

Con osservanza

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®