

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

IIIª Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 118/2024

Omissis c/o Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Annamaria BUFFARDO

PREMESSO

- che, con decreto del 7 ottobre dell'anno 2024, il G.E. Dott. Antonio Cirma nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE - SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

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

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli

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 annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore,

ASTE
GIUDIZIARIE®



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene pignorato del debitore esecutato, sito in **Giugliano in Campania (Na)**, per il diritto di piena proprietà, risultava il seguente:

*"...appartamento ubicato al quinto piano della scala B, interno 9 (...) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio **63**, p.la **305**, **sub. 38**, Corso Campano n. 384, piano 5, interno 9, scala B ..."* (cfr. atto di pignoramento).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 25.10.2024, alle ore 10,00, previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Filippo Caruso n. 7 (già civico n. 1) presso l'immobile, sottoposto a pignoramento, 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 subastati.

In data 31.01.2025, alle ore 10,00, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Giugliano in Campania, alla via Filippo Caruso n. 7 presso l'immobile subastato, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 1**), con le chiavi in possesso Custode Giudiziario è stato possibile effettuare l'accesso ai luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare staggita è stata oggetto di rilievi metrici e fotografici (cfr. **ALLEGATI 2-3**).

Si sono rilevati i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, planimetria) per l'esatta identificazione catastale dell'unità immobiliare subastata (cfr. **ALLEGATI 4-5-6-23**) nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania per effettuare accesso agli atti e richiedere copia dei titoli edilizi e dello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. **ALLEGATI 12-13-15-16**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento, al debitore esecutato e acquisire l'atto di provenienza e la nota di trascrizione dell'atto antecedente (cfr. **ALLEGATI 7-17-18-9**).

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

Il verbale di pignoramento dell'immobile, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **27.03.2024** ai nn. **15607/12330**.

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

La certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 3.04.2024, in atti, contiene l'esatto **quadro sinottico della provenienza** del cespite subastato e si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

STORIA IPOTECARIA ULTRA-VENTENNALE

Provenienza al debitore esecutato:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 54166/42058 in data 13 dicembre 2017, a seguito di **atto notarile pubblico per Notaio Palermi Concetta del 12 dicembre 2017, rep. 252665/41789**, a favore di Omissis

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro Omissis

, avente ad oggetto l'immobile

subastato (f. 63, p.lla 305, sub 38-cfr. **ALLEGATO 7**);

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 50074/36316 in data 06 agosto 2009, a seguito di **atto notarile pubblico per Notar Cante Pasquale del 03 agosto 2009, numero di repertorio 50181/15331**, a favore di Omissis

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro Omissis

, avente ad oggetto l'immobile

subastato (**cfr. ALLEGATO 9**);

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 25176/17816 in data 22 maggio 1967, a seguito di **atto notarile pubblico per Notar Amedeo Sica di Napoli del 15 maggio 1967, numero di repertorio 120471**, a favore di Omissis

e contro Omissis

, avente ad oggetto l'immobile pignorato (**cfr. ALLEGATO 5**).

Il creditore procedente **non ha** depositato **gli estratti catastali attuali** né quelli **storici**, per cui ad integrazione degli stessi si è provveduto ad acquisire l'estratto di mappa ad effettuare le visure storiche nonché ad acquisire la planimetria catastale relativa all'immobile subastato



(cfr. ALLEGATI 4-5-6-23) al fine di collegare la consistenza immobiliare attuale alla più antica provenienza.

Nella suindicata relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali che coincidono con quelli storici.

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

I **diritti reali** dell'immobile pignorato sono costituiti dalla **piena proprietà (1/1)** dell'appartamento censito nel Catasto Urbano di Giugliano in Campania al fg. 63 part. 305, **sub. 38**, come da titoli di provenienza suindicati e in particolare in virtù di **atto di compravendita per notar Palermi Concetta del 12 dicembre 2017, rep. 252665/41789**, trascritto a Napoli 2, in data 13 dicembre 2017, ai nn. 54166/42058, con il quale la sig.ra Omissis vendeva al Sig. Omissis la piena proprietà del cespite "de quo" (cfr. ALLEGATO 7).

Al momento del suindicato acquisto il debitore risultava di *stato libero*, come da certificato in atti, che si allega al presente elaborato peritale per comodità di lettura (cfr. ALLEGATO 8).

I **diritti reali**, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto.

Il **bene pignorato** è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- Foglio 63, particella 305, **sub 38**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 92 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 335,70, indirizzo Corso Campano n. 384, scala B, interno 9, piano 5, intestato a Omissis, proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 5-6).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

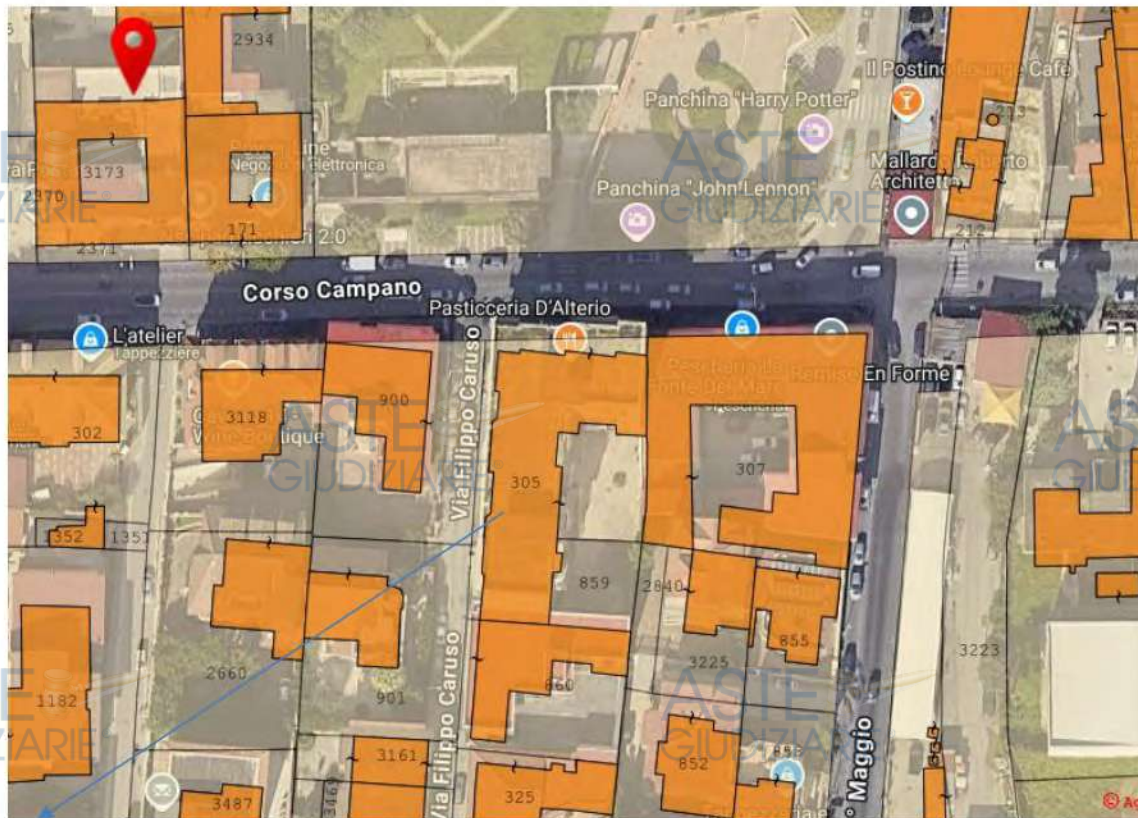
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

a) **Non** si è nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale, i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli riportati in catasto alla data del pignoramento.

b) **Si** è nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"**: lo stato attuale dei luoghi, rinvenuto *in situ*, non rispecchia totalmente la situazione rappresentata catastalmente, come verrà dettagliatamente indicato al paragrafo 3 della presente relazione e al quale integralmente si rimanda.

Il bene **non** è oggetto di **espropriazione per pubblica utilità**.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui è dislocata la consistenza immobiliare subastata, si è provveduto, ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (cfr. **ALLEGATO 10**).



Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare subastata – p.la 305 del foglio 63 del Comune di Giugliano in Campania (Na).

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche del bene pignorato, della normativa urbanistica di zona, dell'attuale suddivisione catastale e dei diritti di proprietà, lo scrivente ausiliario propone, al fine di assicurare anche la maggiore appetibilità dell'immobile pignorato, di procedere alla formazione di **un lotto unico**, così come di seguito indicato, e precisamente:

➤ **LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), via Filippo Caruso n.7, scala B, piano quinto, interno 9 (foglio 63, p.lla 305 sub 38, cat.A/3)**

Di seguito vengono riportati **i confini e i dati catastali** del lotto suindicato:

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- est con cortile interno;
- ovest con via Filippo Caruso;
- sud con appartamento int. 10 (avente accesso dalla porta del ballatoio posta a sinistra per chi sale le scale), ascensore, pianerottolo di accesso, vano scala e corte interna.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na), con i seguenti dati:

- Foglio 63, particella 305, **sub 38**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 92 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 335,70, indirizzo Corso Campano n. 384, scala B, interno 9, piano 5, intestato a Omissis
 , proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITO n. 2:****Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.****LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), via Filippo Caruso n.7, scala B, piano quinto, interno 9 (foglio 63, p.lla 305 sub 38, cat.A/3)****Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata** **scala B**

Oggetto della presente disamina è l'unità immobiliare ubicata al piano quinto della porzione di fabbricato servito dalla scala B raggiungibile dalla corte interna dello stabile, sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Filippo Caruso n. 7.

Attraverso un androne coperto, protetto da un portone, si giunge ad un cortile comune, in cui è dislocato, in posizione eccentrica, il vano scala B di servizio ai piani¹.

¹ Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, è costituito da un corpo di fabbrica ad L, di 7 piani fuoriterra, servito da due scale A e B, confinante con Corso Campano e via Filippo Caruso.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fabbricato di cui è parte il cespite subastato

L'immobile sottoposto a pignoramento è l'appartamento dislocato al piano quinto dello stabile avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale.

Il cespite si compone di: ingresso, cucina, disimpegno, tre vani e un bagno.

Sono parti integranti dell'abitazione due balconi prospicienti rispettivamente la corte interna e la strada di accesso (via Filippo Caruso).

L'altezza interna misura metri lineari 2.96.

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Cucina****balcone (B)**

Vengono allegati al presente elaborato peritale: la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico degli stessi (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono:

l'impianto elettrico², idrico-sanitario e citofonico.

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

L'immobile è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo e in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione dell'ingresso e del disimpegno.

L'esposizione prevalente è a ovest e a est.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente, con rifiniture di uso comune.

² Al momento del sopralluogo non funzionante. L'immobile risulta disabitato.



Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 300,00³.

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- est con cortile interno;
- ovest con via Filippo Caruso;
- sud con appartamento int. 10 (avente accesso dalla porta del ballatoio posta a sinistra per chi sale le scale), ascensore, pianerottolo di accesso, vano scala e corte interna.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na), con i seguenti dati:

- Foglio 63, particella 305, **sub 38**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 92 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 335,70, indirizzo Corso Campano n. 384, scala B, interno 9, piano 5, intestato a Omissis, proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 5-6).

La superficie calpestabile dell'abitazione misura mq 81.79

La superficie globale lorda dell'abitazione misura 90.90

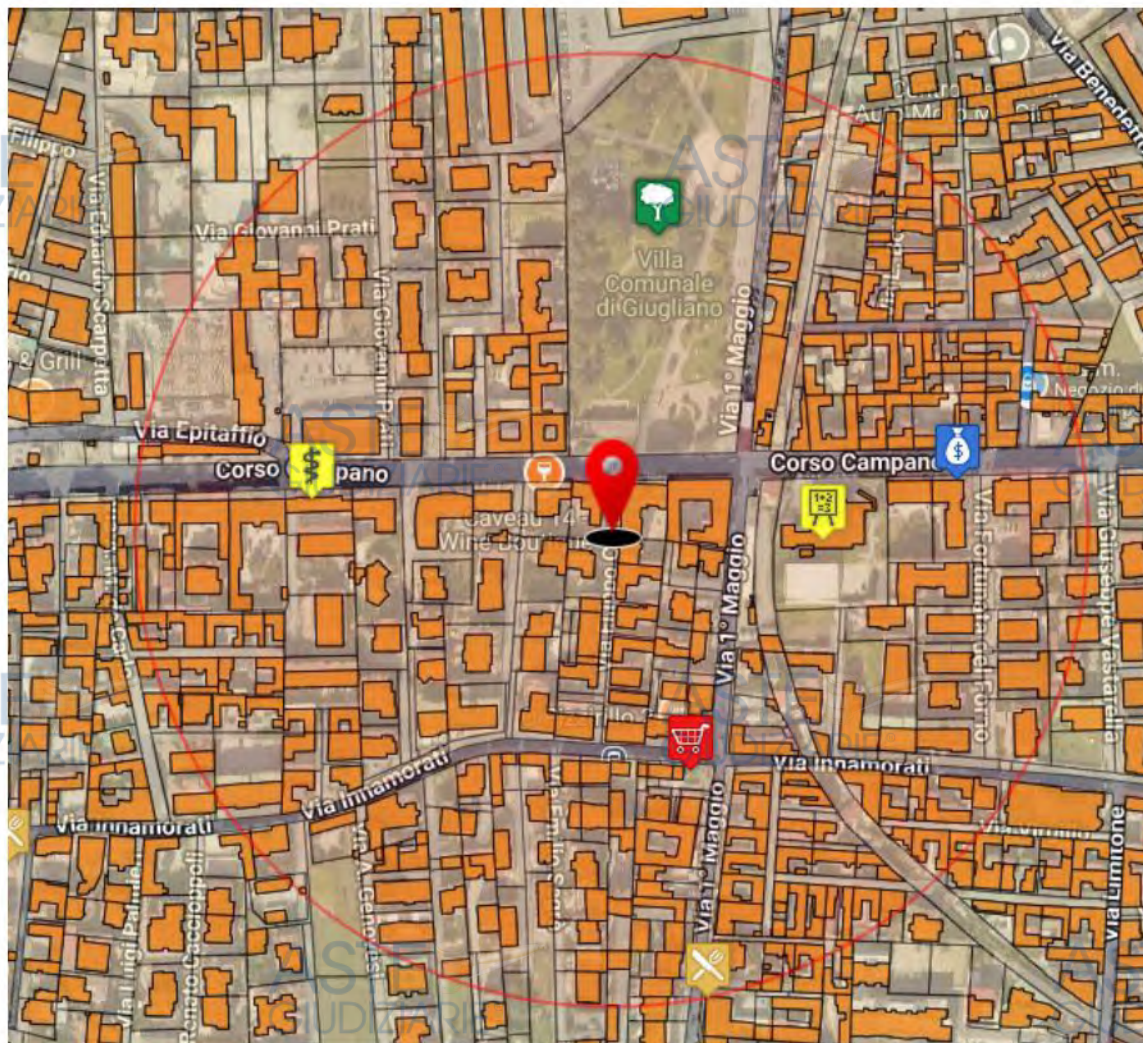
La sup. scoperta dell'abitazione misura mq. 6.86 + 5.82 = mq. 12.68

la superficie commerciale⁴ del bene è pari a:

³ L'APE (Attestato di Prestazione Energetica) ha una validità massima di 10 anni, ma questa validità può essere ridotta in alcuni casi. L'APE dovrà essere rinnovato se sono stati fatti interventi che modificano la classe energetica dell'immobile (ad esempio ristrutturazioni che riguardano l'involucro o la sostituzione di impianti). Nel caso in esame, esso è allegato al titolo di provenienza del 2017, tuttavia considerato che lo stato dei luoghi non è pienamente rispondente alla planimetria catastale, allegata allo stesso atto, si ritiene che esso vada comunque aggiornato.

⁴ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, e a 30% per la Ss superficie scoperta.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®mq. $[90.90 + (0,30 \times 12.68)]$;mq. $(90.90 + 3.80) = \text{mq. } 94.70$ e in c.t. **mq. 95.**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è una costruzione in cemento armato che si articola su 8 livelli.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

E-Mail: archpettinati@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione 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 annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stabile si compone di piano terra, sei piani soprastanti e terrazzo di copertura. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è mediocre.

Esso non è dotato di servizio di portineria, ma è munito di impianto di risalita al piano (ascensore).

Il fabbricato è dislocato in una zona centrale del Comune di Giugliano in Campania.

L'area è densamente urbanizzata, nel raggio di 800 mt. sono presenti negozi, ristoranti, luoghi di ristoro ecc., centri commerciali, villa comunale, scuola, farmacia, ecc. la zona è inoltre ben collegata al sistema viario, è prospiciente Corso Campano, arteria viaria principale nell'ambito comunale, come innanzi georeferenziato.

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

Il bene pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

Foglio 63, particella 305, **sub 38**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 92 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 335,70, indirizzo Corso Campano n. 384, scala B, interno 9, piano 5, intestato a Omissis
proprietà 1/1 (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

Sono stati acquisiti la visura storica e la corrispondente planimetria catastale (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

Cronistoria catastale

Il fabbricato, di cui è costituita la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato, in Catasto terreni, dalla **particella 305** del Foglio 63 del Comune di Giugliano in Campania, ente urbano di are 10.44, che è presente, all'impianto meccanografico, dal 12.09.1973 (**cfr. ALLEGATO 23**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 63, particella 305, sub 38

L'u.i.u. deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987, l'ultima planimetria in atti è quella di impianto del 18.04.1966.

Vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella corrispondente nota di trascrizione nonché nel titolo di provenienza al debitore esecutato.

Non sono intervenute **variazioni** dei dati essenziali (comune, foglio, particella e subalterno) in un momento successivo alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Sono state invece riscontrate, lievi **difformità** tra la **situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nella corrispondente planimetria catastale** (cfr. ALLEGATO 11).

Si è provveduto ad effettuare la **sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale**.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lievissima variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- l'altezza interna misura metri lineari 2.96 e non 3.30 come indicato nella planimetria catastale.

Si dovrà tener conto dei costi di aggiornamento catastale⁵ con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Il costo occorrente per l'adeguamento catastale può quantificarsi indicativamente in E. 400,00.

⁵ Va aggiornato anche l'indirizzo che non è Corso Campano ma via Filippo Caruso.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULO
F. - Ed. S. P. 284

Min. B. e V. - Istituto Edilizio Urbanistico

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

T/16
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DIRETTORE-GEN. 11 APRILE 1938, n. 607)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GIUGLIANO Via Corso Campano 384
Data Omissis
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli N° 0043352

B. Piano

AGGIORNAMENTO GENERALE DELLA
PICCOLA C.A. URBANIZZAZIONE URBANA
Legge 10 agosto 1938, n. 1089 mod.
1512 del 2003, G.U. 11 aprile 1942, n. 514

COMUNE
di Giugliano

Talonnino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
M

N° 0043352

AVVERTENZA: Il presente talonnino deve essere tenuto al sicuro dal dichiarante sulle planimetrie riprodotte in sede catastale depositate con la presente scheda da presentare al catasto ed il dichiarante è tenuto a custodirne l'originale.

Cortile Comune

Viale Comune

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

ORIENTAMENTO
N
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
PROT. N° _____

Omissis

Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

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®

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.****LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), via Filippo Caruso n.7, scala B, piano quinto, interno 9 (foglio 63, p.lla 305 sub 38, cat.A/3)**

Oggetto della presente disamina è l'unità immobiliare ubicata al piano quinto della porzione di fabbricato servito dalla scala B raggiungibile dalla corte interna dello stabile, sito in Giugliano in Campania (Na) alla via Filippo Caruso n. 7.

Attraverso un androne coperto, protetto da un portone, si giunge ad un cortile comune, in cui è dislocato, in posizione eccentrica, il vano scala B di servizio ai piani.

Oggetto della presente procedura è l'appartamento dislocato al piano quinto dello stabile, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale.

L'immobile si compone di: ingresso, cucina, disimpegno, tre vani e un bagno.

Sono parti integranti dell'immobile due balconi prospicienti, rispettivamente, la corte interna e la strada di accesso (via Filippo Caruso)

L'altezza interna misura metri lineari 2.96.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. ALLEGATI 2-3).

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- est con cortile interno;
- ovest con via Filippo Caruso;
- sud con appartamento int. 10 (avente accesso dalla porta del ballatoio posta a sinistra per chi sale le scale), ascensore, pianerottolo di accesso, vano scala e corte interna.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (Na), con i seguenti dati:

- Foglio 63, particella 305, **sub 38**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 92 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 335,70, indirizzo Corso Campano n. 384, scala B, interno 9, piano 5, intestato a Omissis proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 5-6).

Difformità catastali:

- lievissima variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- l'altezza interna misura metri lineari 2.96 e non 3.30 come indicato nella planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola**Legittimità urbanistica ed edilizia**

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, fu edificato in virtù della:

- licenza edilizia n. 126/3 del 13.09.1964 per la costruzione ad uso abitazione civile composto da n. 108 vani e 73 accessori... (cfr. **ALLEGATI 12-13**).

Non è stata rinvenuta attestazione di agibilità ma l'autorizzazione rilasciata dal Prefetto della Provincia di Napoli a rilasciare la licenza di uso abitabilità per la costruzione in oggetto (cfr. **ALLEGATO 15**).

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente all'unità immobiliare staggita, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità di cantiere come da ultimo DL. 69/2024, sono emerse difformità relativamente alla diversa dislocazione degli spazi interni, il che è stato indicato nel grafico allegato (cfr. **ALLEGATO 14**).

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, rientranti nell'ordine del 5%, in ottemperanza al D.L., come suindicato, resta da sanare la diversa dislocazione degli spazi interni.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade in zona **B2 completamente di 1° grado**.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico nonché con quella espressa dal titolo abilitativo.

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi interventi fino al risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti (cfr. NTA- cfr. **ALLEGATO 16**).

La diversa dislocazione degli spazi interni rilevata, che si configura come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 del Dpr 380/01, effettuata in assenza di denuncia di attività, può essere sanata in via ordinaria, la normativa di zona (disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente PRG) consente tale tipologia di intervento per cui tale illecito è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e/o con una mancata CILA ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del DPR 380/01.

Indicativamente, gli oneri complessivi per la sanatoria, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi E. 4.000,00.

Manca l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010. Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura DOCFA, può quantificarsi indicativamente in E. 400,00.

PREZZO BASE D'ASTA E. 135.000,00 (piena proprietà)

QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Il verbale di pignoramento dell'immobile, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **27.03.2024** ai nn. **15607/12330**.

Gli atti di provenienza, relativi alla consistenza immobiliare subastata, andando a ritroso, sono i seguenti:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 54166/42058, in data 13 dicembre 2017, a seguito di **atto notarile pubblico per Notaio Palermi Concetta di Santa Maria**

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

Capua Vetere (CE) del 12 dicembre 2017, rep. 252665/41789, a favore di
Omissis , per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà e contro Omissis
avente ad oggetto l'immobile subastato (f. 63, p.lla 305, sub 38-**cf.**
ALLEGATO 7);

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 50074/36316, in data 06 agosto 2009, a seguito
di **atto notarile pubblico per Notar Cante Pasquale del 03 agosto 2009, numero**
di repertorio 50181/15331, a favore di Omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro Omissis
avente ad oggetto l'immobile
subastato (**cf. ALLEGATO 9)**;

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 25176/17816 in data 22 maggio 1967, a seguito
di **atto notarile pubblico per Notar Amedeo Sica di Napoli del 15 maggio 1967,**
numero di repertorio 120471, a favore di Omissis
e contro Omissis
avente ad oggetto l'immobile pignorato (**cf. ALLEGATO 5**).

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

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, fu edificato in virtù della:

- licenza edilizia n. 126/3 del 13.09.1964 *per la costruzione ad uso abitazione civile*
composto da n. 108 vani e 73 accessori... (**cf. ALLEGATI 12-13**).

Non è stata rinvenuta attestazione di agibilità ma l'autorizzazione rilasciata dal Prefetto della
Provincia di Napoli a rilasciare la licenza di uso abitabilità per la costruzione in oggetto (**cf.-**
ALLEGATO 15).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

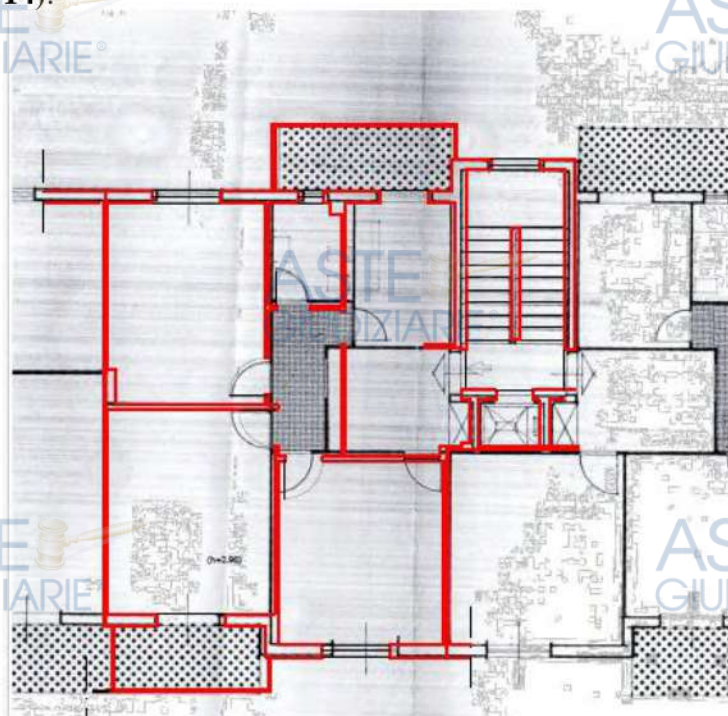
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente all'unità immobiliare staggita, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità di cantiere come da ultimo DL. 69/2024, sono emerse difformità relativamente alla diversa dislocazione degli spazi interni,

Tale illecito è stato indicato nel grafico allegato e di seguito riportato (cfr. **ALLEGATO 14**).



In rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, rientranti nell'ordine del 5%,⁶ in ottemperanza al D.L., come suindicato, resta da sanare la *diversa dislocazione degli spazi interni*.

⁶ Vengono riportate le nuove percentuali di tolleranze costruttive ed esecutive introdotte dal Decreto Salva Casa (D.L. n. 69/2024). In pratica, chi non si attiene esattamente alle norme edilizie, ma rimane nei limiti di tollerabilità stabiliti, non commette alcun abuso edilizio. Questi limiti sono stati aumentati dal decreto Salva Casa, sanando di fatto tutta una serie di interventi che, prima, configuravano delle irregolarità edilizie.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade in zona *B2 completamento di 1° grado*.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico nonché con quella espressa dal titolo abilitativo.

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi *interventi fino al risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti* (cfr. NTA- **cfr. ALLEGATO 16**).

La diversa dislocazione degli spazi interni rilevata, che si configura come intervento di *manutenzione straordinaria* ai sensi dell'art. 3 del Dpr 380/01, effettuata in assenza di denuncia di attività, può essere sanata in via ordinaria, la normativa di zona (disciplinata dalle

Il Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001, art. 34-bis) prevedeva già tolleranze costruttive, entro il 2% delle misure indicate nel progetto allegato al titolo abilitativo che autorizzava la realizzazione dell'immobile.

Il Decreto Salva Casa aumenta tali percentuali fino a un limite del 6% per gli immobili di superficie inferiore a 60 metri quadri. Nello specifico, le difformità rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, purché la differenza rientri nel limite del:

2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il Decreto Salva Casa introduce nuove tolleranze esecutive:

il minore dimensionamento dell'edificio;

la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

la irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;

la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Queste tolleranze speciali si aggiungono a quelle già previste dal T.U. Edilizia (art. 34-bis, comma 2):

le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;

la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Le tolleranze esecutive, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. Sono esclusi gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio.

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®

Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente PRG) consente tale tipologia di intervento per cui tale illecito è sanabile a seguito di *accertamento di conformità* ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e/o con una mancata CILA ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del DPR 380/01.

Indicativamente, gli oneri complessivi per la sanatoria, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi E. **4.000,00**.

Manca l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010. Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura DOCFA, può quantificarsi indicativamente in E. 400,00.

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

L'immobile è libero, tale circostanza è stata verificata nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermata dal custode giudiziario Avv. Francesco Cipriani Marinelli.

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

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cfr. ALLEGATI 17-18**) è emerso che:

- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato, **non** pendono procedimenti giudiziali civili sul bene medesimo.
- **Non** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- **Esiste** condominio.
- **Non** vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato, risultanti dai Registri Immobiliari.
- **Non** sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Non si segnalano:

1. Domande giudiziali;
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
3. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione, ecc.), ad eccezione di quelli indicati nei titoli di provenienza, per i pesi di natura condominiale si rinvia integralmente al paragrafo 11 della presente relazione;
4. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici tranne quelli urbanistici indicati al paragrafo precedente.

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

Iscrizioni ipotecarie:

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti rispetto al quale non sono state rinvenute altre formalità pregiudizievoli.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti rispetto al quale non sono state rinvenute altre trascrizioni pregiudizievoli.

Difformità urbanistico-edilizie gli oneri della regolarizzazione urbanistica, come indicato al paragrafo 6, al quale si rimanda integralmente, verranno detratti dal prezzo base di vendita considerato che non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Difformità Catastali il costo dell'adeguamento catastale, come determinato in risposta al quesito n. 3, risulta pari ad E.400,00.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene, oggetto della presente disamina, non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:***specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

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

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

L'amministratore di condominio, Omissis, ha riscontrato la richiesta dello scrivente ausiliario rappresentando quanto segue:

"... Egr. arch. in merito alle Sue richieste sono a specificare ;

1- l'importo annuo della spesa è fissata in € 504,00 divise in 12 rate mensili da € 42,00

2-

3- Spese condominiali scadute e non regolarizzate a Maggio 2025 importo totale € 1.659,00

4-

5- si allega regolamento di condominio

6- no

7- vedasi regolamento condominio ... (cfr. ALLEGATI 19-20).

QUESITO n. 12:***procedere alla valutazione dei beni***

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

Il metodo del confronto di mercato (Market 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.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nolaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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:

$$V_{im} = V_{um} \times S_c$$

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_c = Sup. commerciale.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del compendio immobiliare, pignorato, 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:



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali**, sono stati determinati secondo *il manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (edito dalla Agenzia del Territorio)⁷

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

1. Le quotazioni Immobiliari – II semestre 2024, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio esprimono i valori parametrici unitari in zona

⁷ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) sono i seguenti:

- 100% per la Sgl superficie lorda coperta principale,
- 30% per la Ss superficie scoperta, di ornamento (terrazze, balconi, patii, ecc.) nella misura del 30%, fino a mq. 25, nella misura del 10% per la quota eccedente
- 50% per la sup. non residenziale,
- 35% cantinato
- 5% per i lastrici solari (non praticabili).

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

Il lastrico solare viene calcolato alla stregua di una pertinenza non comunicante nella misura del 15% fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq.

(Fascia centrale /via Marchesella- via Epitaffio - zona B5) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto che oscillano, tra:

- E. 1.150,00/mq e E. 1.750,00/mq. per gli *le abitazioni civili* (cfr. ALLEGATO 21);



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20CIDENTALE.%20VIA%20MARCHESELLA.%20VIA%20INNA
ORATI.%20VIA%20EPITAFFIO

Codice zona: B5

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1200	L	2,6	4	L
Box	Normale	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villini	Normale	1200	1800	L	4	6	L

Spazio disponibile per annotazioni

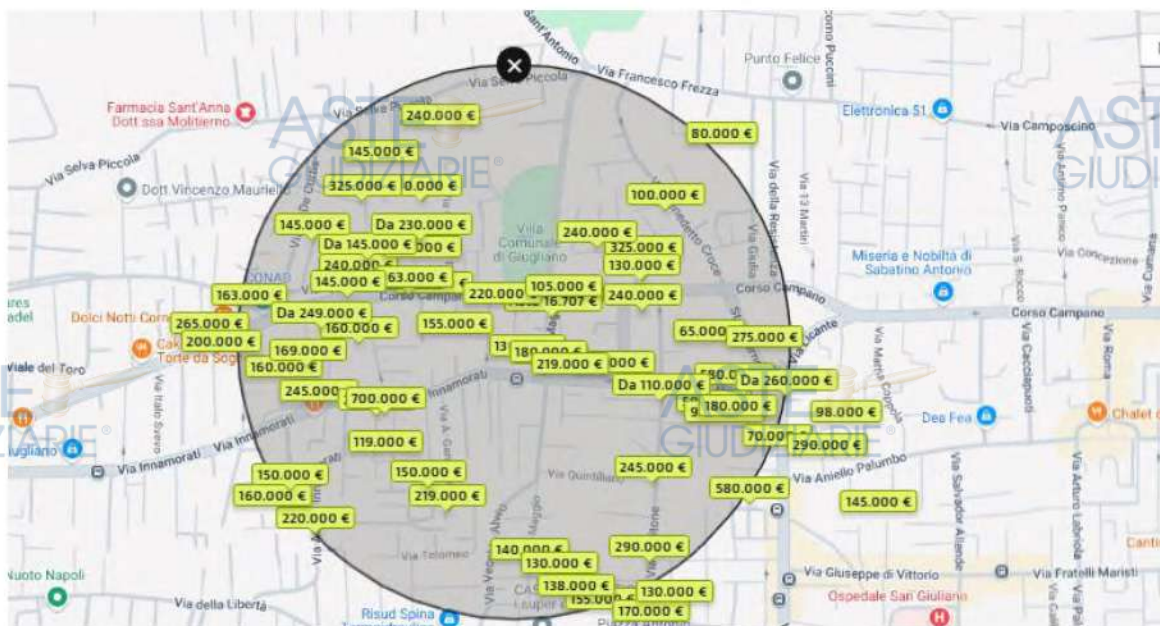


2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento che opportunamente scontate, in fase di trattativa, confermano la forchetta di valori suindicati.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prezzo medio in questa zona 1.765 eur/m² - **abitazioni**

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.680,00/mq. per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc, si ottiene:

$$V_{im} = V_{um} \times [Sc]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 1.680,00/\text{mq.} \times \text{mq.}95 = \text{E. } 159.600,00 \text{ e in cifra tonda}$$

$$V_{im} = \text{E. } 160.000,00.$$

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

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

un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 3 % del prezzo di stima iniziale;

- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata, come indicato al paragrafo 6 e al quale integralmente si rimanda, di E.4.000,00;

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

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

- 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 si rinvia al paragrafo "11" della presente relazione
(cfr. **ALLEGATO 23**);
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata;
- gli oneri catastali verranno considerati come innanzi indicato;
ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 3%	Probl. Urban.	Stato d'uso 5%	Oneri condominiali	oneri catastali	Valore definitivo	Cifra tonda
UNICO	160.000,00	-4.800	-4.000	-8.000	-1.659,00	- E. 400	141.140	E.141.000

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

Si propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** dei cespiti che tenga conto anche delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, applicando al prezzo suindicato una percentuale del 4% considerate le decurtazioni già effettuate, ottenendo:

$E.141.000,00 \times 0.96 = E. 135.360,00$ e in cifra tonda E. 135.000,00.

In conclusione il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), alla via Filippo Caruso n.7, scala B, piano quinto, interno 9 (in C.F. foglio 63, p.lla 305 sub 38, cat.A/3) è pari a **E. 135.000,00**.

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

LOTTO UNICO: *piena proprietà dell'appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), alla via Filippo Caruso n.7, scala B, piano quinto, interno 9 (in C.F. foglio 63, p.lla 305 sub 38, cat.A/3)*

PREZZO BASE D'ASTA E. 135.000,00.

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'unità immobiliare urbana è stata pignorata per l'intero per cui si è provveduto alla stima della piena proprietà relativamente al lotto suindicato.

QUESITO n. 14:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

E' stato acquisito il certificato anagrafico del debitore esecutato e allegato al presente elaborato peritale (cfr. **ALLEGATO 8**).

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.

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole, integrato ai sensi dell'Art. 568 del DL 83/2015, la sottoscritta arch. Adriana Pettinati rassegna le proprie conclusioni, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, 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 – piano primo; |
| ALLEGATO N. 3 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi; |

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola



- ALLEGATO N. 4 Vax catastale- **p.lla 305 del foglio 63;**
- ALLEGATO N. 5 Visura storica per immobile foglio 63, p.lla 305, **sub.38;**
- ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale foglio 63, p.lla 305, **sub.38;**
- ALLEGATO N. 7 Titolo di provenienza;
- ALLEGATO N. 8 Certificato contestuale di cittadinanza, residenza, stato civile, stato di Famiglia del debitore esecutato;
- ALLEGATO N. 9 Nota di trascrizione nn. 50074/36316 del 6.08.2009;
- ALLEGATO N. 10 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 11 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 12 Licenza edilizia n. 126/3;
- ALLEGATO N. 13 Licenza edilizia n. 126/3-grafico allegato;
- ALLEGATO N. 14 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico posto a corredo della Licenza edilizia;
- ALLEGATO N. 15 Nulla Osta all'abitabilità rilasciato dal Prefetto della Provincia di Napoli;
- ALLEGATO N. 16 Stralcio NTA;
- ALLEGATO N. 17 Ispezione Ipotecaria immobile;
- ALLEGATO N. 18 Ispezione Ipotecaria Omissis ;
- ALLEGATO N. 19 Pec Amministratore di condominio;
- ALLEGATO N. 20 Regolamento di condominio;
- ALLEGATO N. 21 Banca dati delle quotazioni immobiliari – Giugliano, codice di zona B5.
- ALLEGATO N. 22 Parte delle ricevute delle spese sostenute;
- ALLEGATO N. 23 Visura storica per immobile C.T. foglio 63, p.lla 305.

Napoli 20.05.2025

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati

