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

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III^a^ Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

INTEGRAZIONE alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 148/2019 @@@@ @@@@ c/o @@@@ @@@@ – espr. imm. n. 199/2022 @@@@ @@@@ c/o @@@@ @@@@

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Cirma

PREMESSO

- che, con decreto del 15 giugno dell'anno 2021, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare n. 148/2019 indicata in epigrafe;
- che l'elaborato peritale, dello scrivente ausiliario, è stato depositato in data 14.07.2022;
- che i beni, oggetto di pignoramento, relativamente alla procedura n. 199/2022, siti *in* ***Trentola Ducenta,*** in danno di **@@@@ @@@@**, per i diritti pari alla residua **quota di ½** della piena proprietà, risultavano i seguenti:

1) *Comune di Trentola Ducenta (..) Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio2, p.lla 5204,* ***sub 2****, Categoria A/2 (…)* ***piano terra****;*
2) *Comune di Trentola Ducenta (..) Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 2, p.lla 5204,* ***sub 3****, Categoria A/2 (…)* ***piano 1;***
3) *Comune di Trentola Ducenta (..) Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 2, p.lla 5204,* ***sub 4****, Categoria A/2 (…)* ***piano 2;***
4) *Comune di Trentola Ducenta (..) Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 2, p.lla 5204,* ***sub 6****, Categoria C/6 (…)* ***piano S1.***

- che con Sua ordinanza dell'8.07.2022 è stata disposta la riunione delle procedure nn. 148/2019 e 199/2022;
- che, con Suo provvedimento del 4.11.2022, si disponeva *relazione integrativa della perizia sugli immobili in Trentola Ducenta, tenendo conto anche dei diritti cui è stato esteso l'incarico ….*

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 annunziala, nola

ASTE GIUDIZIARIE.it

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, si procedeva alla stesura dell'integrazione peritale richiesta

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 (espr. imm. n.199/2022) degli immobili, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **24.06.2022** ai nn. **24591/19540.**

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 27.07.2022, in atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza della consistenza immobiliare pignorata e si estende fino a:

- **atto per notar Elda Romano del 22.05.2002**, trascritto a S.M. Capua Vetere il 29/05/2002 ai nn. 15149/11946, con il quale i coniugi **@@@@ @@@@** e **@@@@ @@@@** vendevano ai coniugi **@@@@ @@@@** e **@@@@ @@@@** il terreno esteso per mq. 700 circa (catastalmente 675), con insistenti ruderi di fabbricato rurale, censisti nel N.C.T. con i seguenti dati: F. 2, **p.lla 721** di are 6.31 e F. 2, **p.lla 6**, fabbricato rurale di are 0,44 (**cfr. ALLEGATO 30** del precedente elaborato**).**

In tale atto il debitore esecutato dichiarava di essere in regime di comunione legale dei beni, poi, successivamente i coniugi hanno optato per la separazione dei beni.

I debitori esecutati hanno contratto matrimonio in data 19.05.1994, nelle annotazioni dell'estratto di matrimonio (**cfr. ALLEGATO 32** del precedente elaborato) è, infatti, riportato quanto segue: *con atto in data 24.10.2011 a rogito del notaio Dr. Umberto D'Angelo gli sposi* ***@@@@ @@@@*** *e* ***@@@@ @@@@*** *hanno scelto il regime della* ***separazione dei beni.***

Su tale area fu poi edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata.

ASTE GIUDIZIARIE.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 annunziala, nola

L'area, su cui è stato edificato il fabbricato, è attualmente individuata dalla particella 5204, del foglio 2, ente urbano, di are 6,75 che scaturisce dalla soppressione delle particelle 6 e 721, come si evince dalla visura storica per immobile (**cfr. ALLEGATO 21** del precedente elaborato).

Il creditore procedente **non ha** depositato **gli estratti catastali attuali** e quelli **storici,** per cui ad integrazione degli stessi si è provveduto ad effettuare e a richiedere le visure storiche del suolo su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili subastati **(cfr. ALLEGATI 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29** del precedente elaborato**)** al fine di collegare la consistenza immobiliare attuale alla più antica provenienza.

Nella suindicata relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e non quelli storici delle aree su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita.

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

I **diritti reali** del compendio immobiliare pignorato sono costituiti dalla **quota di ½** della **piena proprietà** degli immobili, di ciascun debitore esecutato, come da titolo di provenienza acquisito e allegato alla presente relazione ossia: **atto per notar Elda Romano del 22.05.2002**, trascritto a S.M. Capua Vetere il 29/05/2002 ai nn. 15149/11946, con il quale i coniugi **@@@@ @@@@** e **@@@@ @@@@** vendevano ai coniugi **@@@@ @@@@** e **@@@@ @@@@** il terreno esteso per mq. 700 circa (catastalmente 675), con insistenti ruderi di fabbricato rurale, censisti nel N.C.T. con i seguenti dati: F. 2, **p.lla 721** di are 6.31 e F. 2, **p.lla 6**, fabbricato rurale di are 0,44 (**cfr. ALLEGATO 30).**

In tale atto il debitore esecutato dichiarava di essere in regime di comunione legale dei beni, poi successivamente i coniugi hanno optato per la separazione dei beni.

I debitori esecutati hanno contratto matrimonio in data 19.05.1994, nelle annotazioni dell'estratto di matrimonio (**cfr. ALLEGATO 32** del precedente elaborato) è, infatti, riportato quanto segue: *con*

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

atto in data 24.10.2011 a rogito del notaio Dr. Umberto D'Angelo gli sposi **@@@@ @@@@** *e* **@@@@ @@@@** *hanno scelto il regime della* ***separazione dei beni.***

I beni pignorati sono attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di Trentola Ducenta (Ce) con i seguenti dati:

- Foglio 2, particella 5204, **sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 184 mq., totale escluse aree esterne 174 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano T,** intestato a **@@@@ @@@@**, nata a **@@@@ @@@@ @@@@ @@@@** (@@) il @.@.@@@, proprietà per 500/1000 e a **@@@@ @@@@**, nato a **@@@ @@@@** (@@) l'@.@.@@@, proprietà per 500/1000 (**cfr. ALLEGATI 13-14** del precedente elaborato).

- Foglio 2, particella 5204, **sub 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano 1**, intestato a **@@@@ @@@@**, nata a **@@@@ @@@@ @** (@@) il @.@.@@@, proprietà per 500/1000 e a **@@@@ @@@@**, nato a **@@@ @@@@** (@@) l'@.@.@@@, proprietà per 500/1000 (**cfr. ALLEGATI 15-16** del precedente elaborato).

- Foglio 2, particella 5204, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano 2**, intestato a **@@@@ @@@@**, nata a **@@@@ @@@@ @** (@@) il @.@.@@@, proprietà per 500/1000 e a **@@@@ @@@@**, nato a **@@@ @@@@** (@@) l'@.@.@@@, proprietà per 500/1000 (**cfr. ALLEGATI 17-18** del precedente elaborato).

- Foglio 2 particella 5204, **sub 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 185 mq., totale 203 mq., rendita Euro 410,84, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano S/1**, intestato a **@@@@ @@@@**, nata a **@@@@ @@@@ @** (@@) il @.@.@@@, proprietà per 500/1000 e a **@@@@ @@@@**, nato a **@@@ @@@@** (@@) l'@.@.@@@, proprietà per 500/1000 (**cfr. ALLEGATI 19-20** del precedente elaborato).

a) Non si è nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale, i dati indicati nell'ultimo atto di pignoramento (n.199/2019) non sono diversi da quelli riportati in catasto alla data del pignoramento.

Si è proceduto ad aggiornare, prudenzialmente, le visure catastali delle u.i.u. subastate **(cfr. ALLEGATI 1-2-3-4).**

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

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. Tale verifica è stata effettuata con l'ausilio del rilievo metrico dello stato dei luoghi, effettuato nel corso del sopralluogo del 21.03.2022.

I beni **non** sono 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 44** del precedente elaborato).

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della destinazione d'uso assentita, del titolo edilizio rilasciato per un organismo edilizio unico, suddiviso in piani, secondo le funzioni specifiche interconnesse, da adibire ad attività artigianale, **della normativa urbanistica di zona** e soprattutto **dello stato di legittimità urbanistica parziale del fabbricato**, ai fini di limitare eventuali costi di rimissione in pristino e di effettuare un eventuale intervento unitario di recupero della legittimità urbanistica, per quanto possibile, e in considerazione dei diritti cui è stato esteso l'incarico, lo scrivente ausiliario propone, di procedere alla formazione di **un lotto unico,** così come di seguito indicato, e precisamente:

- ***LOTTO UNICO: quota 1/1*** *della porzione di fabbricato ad uso artigianale (destinazione d'uso assentita) sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4:*
  - *piano rialzato (foglio 2, p.lla 5204* ***sub 2,*** *cat.A/2****);***
  - *piano primo (foglio 2, p.lla 5204* ***sub 3,*** *cat.A/2****);***
  - *piano secondo (foglio 2, p.lla 5204* ***sub 4,*** *cat.A/2****);***
  - *piano cantinato piano seminterrato (foglio 2, p.lla 5204* ***sub 6,*** *cat.C/6.*

Trattasi dell'intero fabbricato fatta eccezione del piano terzo mansardato, non oggetto di pignoramento.

Per una lettura immediata della dislocazione spaziale delle unità immobiliari subastate rispetto al fabbricato di cui essi sono parte, si è allegato l'elaborato planimetrico (**cfr. ALLEGATO 12** del precedente elaborato).

Per **i confini e i dati catastali** delle singole unità costituenti il lotto unico si rinvia all'elaborato peritale già in atti.

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 annunziala, nola

Si ribadisce che si è ritenuto di formare un lotto unico, come da titolo edilizio rilasciato, per dare la possibilità all'acquirente, di poter tentare il rispristino dello stato dei luoghi e il recupero della legittimità urbanistica del corpo di fabbrica, la divisione in lotti (e dunque in piani) e l'assegnazione a più soggetti non solo è in contrasto con i requisiti per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia ma potrebbe inficiare definitivamente la programmazione e la realizzazione di un intervento unico di ripristino.

La normativa di zona prevede infatti la realizzazione di impianti industriali, artigianali e/o commerciali con servizi tecnici e amministrativi degli impianti, depositi e magazzini e una sola abitazione per ciascun impianto a uso del custode e del titolare dell'azienda, il titolo abilitativo è stato rilasciato per un *unicum,* suddiviso in piani per le diverse funzioni interconnesse dell'azienda (**cfr. ALLEGATO 42**).

Il compendio pignorato invece è costituito, attualmente, da tre appartamenti e un piano seminterrato frazionato in due porzioni (garage e abitazione).

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

Si rinvia integralmente al paragrafo 2 della relazione precedente.

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

I beni pignorati sono attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di Trentola Ducenta (Ce) con i seguenti dati:

- Foglio 2, particella 5204, **sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 184 mq., totale escluse aree esterne 174 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano T,** intestato a **@@@@ @@@@**, nata a **@@@@ @@@@ @** (@@) il @.@.@@@, proprietà per 500/1000 e a **@@@@ @@@@**, nato a **@@@ @@@@** (@@) l'@.@.@@@, proprietà per 500/1000 (**cfr. ALLEGATI 13-14** del precedente elaborato).

- Foglio 2, particella 5204, **sub 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano 1**, intestato a **@@@@ @@@@**, nata a **@@@@ @@@@ @** (@@) il @.@.@@@, proprietà per 500/1000 e a **@@@@ @@@@**, nato a **@@@ @@@@** (@@) l'@.@.@@@, proprietà per 500/1000 (**cfr. ALLEGATI 15-16** del precedente elaborato).

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

- Foglio 2, particella 5204, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano 2**, intestato a **@@@@ @@@@**, nata a **@@@@ @@@@ @** (@@) il @.@.@@@, proprietà per 500/1000 e a **@@@@ @@@@**, nato a **@@@ @@@@** (@@) l'@.@.@@@, proprietà per 500/1000 (**cfr. ALLEGATI 17-18** del precedente elaborato).

- Foglio 2 particella 5204, **sub 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 185 mq., totale 203 mq., rendita Euro 410,84, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano S/1**, intestato a **@@@@ @@@@**, nata a **@@@@ @@@@ @** (@@) il @.@.@@@, proprietà per 500/1000 e a **@@@@ @@@@**, nato a **@@@ @@@@** (@@) l'@.@.@@@, proprietà per 500/1000 (**cfr. ALLEGATI 19-20** del precedente elaborato).

Per ogni unità immobiliare urbana sono state acquisite anche le visure storiche aggiornate **(cfr. ALLEGATI 1-2-3-4).**

Il fabbricato, di cui è costituita la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato dalla **particella 5204** (ENTE URBANO di are 6.75) del Foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta che è passata all'urbano con tipo mappale del 22.07.2004, pratica n. CE0197507, in atti dal 22.07.2004 (n.1197507.1/2004 – **cfr. ALLEGATO 21** del precedente elaborato), nella variazione è stata soppressa la particella 721, seminativo arborato, di are 6.31.

La particella 721 del foglio 2, seminativo arborato di are 6.31, deriva dal frazionamento della particelle: Foglio 2, **p.lla 631** di are 15.30 (frazionamento dell'1.03.1985 in atti dal 7.12.1991 (n. 3.4/1985) che deriva a sua volta dal frazionamento del 19/12/1984 in atti dal 5/12/1991 (n. 9.4/1984) della stessa particella di are 20.27 derivante dal frazionamento del 13/11/1984 in atti dal 5/12/1991 (n. 6.1/1984), con cui sono stati inoltre variate le particelle 490, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 722, 723 **cfr. ALLEGATO 21** del precedente elaborato).

Tutti i subalterni pignorati (sub 2, 3, 4 e 6) sono stati costituiti in data 29/07/2004 pratica n. CE0208114 in atti dal 29/07/2004 COSTITUZIONE (n. 2778.1/2004) in *corso di costruzione* e poi con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 16/01/2008, pratica n. CE0021533 in atti dal 16/01/2008 (n. 473.1/2008) hanno assunto i dati attuali (**cfr. ALLEGATI 13-15-17-19** del precedente elaborato).

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

Vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.

Il negozio di acquisto fa riferimento alle particelle di terreno (p.lla 721) con insistenti ruderi di fabbricato rurale (p.lla 6) sulle quali è stato successivamente edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti pignorati (**cfr. ALLEGATO 30** del precedente elaborato).

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

Sono state riscontrate, **difformità** sostanziali tra la **situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nelle relative planimetrie catastali** corrispondenti, come indicato nell'elaborato peritale precedente.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Ci si riporta integralmente al quesito 4 della precedente relazione, in considerazione dell'estensione dei diritti pignorati, varia solo il prezzo base d'asta
PREZZO BASE d'asta: euro 414.000,00 (quota pari a 1/1).

QUESITO n. 5:
Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorato.

L'ultimo verbale di pignoramento degli immobili, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **24.06.2022** ai nn. **24591/19540.**

L'atto di provenienza è relativo all'acquisto del suolo su cui è stato successivamente edificato il corpo di fabbrica, di cui sono parte gli immobili subastati, ovvero:

- atto per notar Elda Romano del 22.05.2002, trascritto a S.M. Capua Vetere il 29/05/2002 ai nn. 15149/11946, con il quale i coniugi @@@@@ @@@@ e @@@@ @@@@ vendevano ai coniugi @@@@ @@@@ e @@@@ @@@@ il terreno esteso per mq. 700 circa (catastalmente 675), con insistenti ruderi di fabbricato rurale, censisti nel N.C.T. con i

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 annunziala, nola

seguenti dati: F. 2, **p.lla 721** di are 6.31 e F. 2, **p.lla 6**, fabbricato rurale di are 0,44 (**cfr. ALLEGATO 30** del precedente elaborato**).**

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

Si richiama integralmente il quesito 6 della precedente CTU.

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

Si richiama il quesito 7 del precedente elaborato peritale.

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

Dalla documentazione presente in atti, da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cfr. ALLEGATI 5-6-7**) e da quella integrata, relativa alla Sig.ra @@@@ (**cfr. ALLEGATI 45-46-47-48-49** del precedente elaborato**)** è emerso che:

- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, **non** pendono procedimenti giudiziali civili sui beni medesimi.
- **Non** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- **Non esiste** condominio.
- **Non** vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari, se non quelli indicati nei titoli di provenienza.
- **Non** sono stati eseguiti sui beni provvedimenti di sequestro penale.

Si precisa che a carico del Sig. @@@@ @@@@ ed a favore del Demanio dello Stato, con sede in Roma, risulta trascritto, a Caserta, in data 12.04.2018 ai nn. 13118/10399 sequestro preventivo gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE) F. 49,

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

p.lla 5204, sub 5 (non oggetto di pignoramento anche se nella nota di trascrizione viene indicato il piano terra – **cfr. ALLEGATO 49** del precedente elaborato) e in ogni caso anche il foglio è errato. Tuttavia, come già indicato nel precedente elaborato peritale, mi sono comunque recata presso la Guardia di Finanza con sede in Aversa alla via Nobel nn. 261/263 ma il responsabile, maresciallo Fanti, era assente e indisponibile per aver contratto il Covid.

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*, servitù, uso, abitazione, ecc.), ad eccezione di quelli indicati nei titoli di provenienza, per i pesi di natura condominiale il debitore esecutato ha dichiarato che non esiste amministratore di condominio;
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 ai certificati notarile in atti.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):
Si rinvia integralmente ai certificati notarili in atti.

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 della regolarizzazione, ove possibile, come determinato in risposta al quesito n. 3 risulta pari ad E.300,00 per ciascuna unità immobiliare urbana.

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 annunziala, nola

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

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

QUESITO n. 10:
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

Il debitore esecutato, Sig. @@@@ @@@@, ha dichiarato che non esiste amministratore di condominio.

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni, sottoposti a pignoramento, considerata l'estensione dei diritti pignorati alla residua quota del 50% del compendio immobiliare, oggetto della presente disamina, si è provveduto a stimare l'intero: valore **piena proprietà** della porzione di fabbricato pignorato (subb 2, 3, 4 e 6) in Trentola Ducenta= **E. 414.000**,00 come indicato al quesito 12 della precedente relazione e al quale si rimanda integralmente.

I valori parametrici unitari di mercato, utilizzati per la stima sono rimasti pressocchè invariati rispetto all'elaborato peritale già depositato.

Il valore suindicato di E. **414.000,00** rappresenta il più probabile valore di mercato della **piena proprietà** dei cespiti pignorati, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

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 annunziala, nola

Si propone al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** dei cespiti che non tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, considerate le decurtazioni già effettuate.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta** dei cespiti subastati è pari a:

- ***LOTTO UNICO: quota 1/1*** *della porzione di fabbricato ad uso artigianale (destinazione d'uso assentita) sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio nn. 4-6:*
  - *piano rialzato (foglio 2, p.lla 5204* ***sub 2,*** *cat.A/2****);***
  - *piano primo (foglio 2, p.lla 5204* ***sub 3,*** *cat.A/2****);***
  - *piano secondo (foglio 2, p.lla 5204* ***sub 4,*** *cat.A/2****);***
  - *piano seminterrato (foglio 2, p.lla 5204* ***sub 6,*** *cat.C/6).*

PREZZO BASE D'ASTA E. 414.000,00 (quota di 1/1 della piena proprietà)

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

Gli immobili subastati sono stati pignorati per la quota di 1/1 (1/2 + ½) della piena proprietà.

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.

Sono stati acquisiti il certificato di matrimonio e di residenza del debitore esecutato (**cfr. ALLEGATI 32-33** precedente ctu).

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 ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

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 annunziala, nola

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

ALLEGATO N. 1 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 5204, **sub.2 -** Trentola Ducenta;
ALLEGATO N. 2 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 5204, **sub.3 -** Trentola Ducenta;
ALLEGATO N. 3 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 5204, **sub.4 -** Trentola Ducenta;
ALLEGATO N. 4 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 5204, **sub.6 -** Trentola Ducenta
ALLEGATO N. 5 Ispezione ipotecaria @@@@ @@@@;
ALLEGATO N. 6 Nota di trascrizione nn. 33366/26515 del 7.11.2002;
ALLEGATO N. 7 Ispezione ipotecaria immobili Trentola Ducenta.

Napoli lì, 21.02.2023

L'*esperto stimatore*
Arch. Adriana Pettinati

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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