

III^a Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 522/2017– Banco di Napoli s.p.a.

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita Loyodice

- che, con decreto dell'8.12.2018, il G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto* 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:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

- 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.l.la 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
- In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.l.la 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.
- 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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

QUESITO n. 2:

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

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.

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

QUESITO n. 6:

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

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.**

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).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

- *Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- *Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.
*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*
*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.*
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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).*

acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

- *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*
- *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- *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:

- *Domande giudiziali;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- *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:

- *Iscrizioni ipotecarie;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- *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);*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

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.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Locale deposito al piano terra, censito in catasto al foglio 4, part. 648, sub 1, cat. C/2;
- Appartamento censito in catasto al foglio 4, part. 648, sub 2, cat. A/2;
- Appartamento censito in catasto al foglio 4, part. 648, sub 4, cat. A/2;
- Locale deposito censito in catasto al foglio 4, part. 648, sub 7, cat. C/2;
- Appartamento censito in catasto al foglio 4, part. 648, sub 8, cat. A/2;
- Appartamento censito in catasto al foglio 4, part. 648, sub 10, cat. A/2 ... (cfr. Atto di pignoramento immobiliare).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 29.07.2019, alle ore 12,00, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di San Marcellino (Ce), alla via Matteotti n. 16 bis, presso la consistenza immobiliare subastata, sul posto ho rinvenuto il figlio della debitrice esecutiva [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e, alla sua presenza, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'intera consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento (**cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In questa sede il Sig. Raffaele di Tella forniva alla scrivente copia del titolo di provenienza e nota di trascrizione dello stesso (cfr. ALLEGATI 14-15).

Confrontavo altresì la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

In data 25.10.2019, alle ore 12,00, si è reso necessario riaprire le operazioni peritali, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di San Marcellino (Ce), alla via Matteotti n. 16 bis, per confrontare la restituzione informatizzata dei rilievi effettuati con lo stato attuale dei luoghi. Sul posto ho rinvenuto il figlio della debitrice esecuta [REDACTED], e alla sua presenza ho confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi. Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Caserta per raccogliere tutti i dati (vax, estratti di mappa storici, visure e planimetrie catastali attuali e pregresse, frazionamenti, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare pignorato (cfr. ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35).

Mi sono altresì recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcellino per richiedere e acquisire copia delle domande di condono, quadro riassuntivo dei dati metrici, relazione tecnica illustrativa, perizia giurata, grafico relativo fabbricato di cui sono parte gli immobili staggiti e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. ALLEGATI 44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-60).

Mi sono, inoltre, recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere per effettuare visure e ispezioni ipotecarie relative a parte dei beni, oggetto di pignoramento, al debitore esecutato, e al coniuge comproprietario (cfr. ALLEGATI 61-62-63-64-65).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

Mi sono altresì recata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Frignano e del Comune di San Marcellino per richiedere, rispettivamente, estratto di matrimonio con annotazioni marginali e certificato di residenza storica del debitore esecutato (cfr. ALLEGATI 36-37).

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

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto in data **15.09.2017**, ai nn. 29487/22786,

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

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

La relazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Eliodoro Giordano, del 4.10.2017, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza dei cespiti subastati.

La suindicata certificazione notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data 8.01.1973 oltre i vent'anni della trascrizione del pignoramento e, precisamente:

- **atto di compravendita per Notar Nicola Dongiacomo del 10.12.1972, repertorio n. 2767** con il quale il [REDACTED] l'appezzamento di terreno sito in agro di S. Marcellino (...) di mq. 612, ivi compreso il fabbricato rurale (..) di cui parte andrà a distinguersi in catasto giusta le risultanze del tipo di frazionamento (..) n. 5/1972 in data 27.04.1972, al foglio 4, **p.lla 648** di are 3.58... e parte è censita in catasto (..) foglio 4, **p.lla 9** (cfr. ALLEGATI 14-15-18-19).

Il creditore procedente **non** ha depositato né l'**estratto catastale attuale** né l'**estratto catastale storico** relativo ai cespiti pignorati.

Sono stati quindi acquisiti, presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, e allegati a presente elaborato peritale: vax catastale, estratto di mappa storico, visure e planimetrie catastali attuali e pregresse, relativi al compendio immobiliare pignorato e frazionamento dell'originaria particella di terreno su

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

cui, successivamente, è stato edificato il corpo di fabbrica di cui è parte la consistenza immobiliare staggita (cfr. ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35), al fine di determinare in maniera univoca e puntuale la provenienza della consistenza attuale e collegare il compendio immobiliare pignorato alla più antica provenienza. Ciò verrà, in maniera più esauriente, specificato nella *storia catastale* delle unità immobiliari pignorate, riportata nel capitolo 3 del presente elaborato e al quale si rimanda integralmente.

Nella suindicata certificazione notarile sono indicati i **dati catastali attuali e storici** del compendio immobiliare pignorato.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

QUESITO n. 1:

identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali, oggetto di pignoramento, sono costituiti dalla **piena proprietà** degli immobili siti nel Comune di San Marcellino e precisamente dei seguenti beni:

- *Locale deposito, censito in catasto al foglio 4, part. 648, **sub 1**, cat. C/2;*
- *Appartamento censito in catasto al foglio 4, part. 648, **sub 2**, cat. A/2;*
- *Appartamento censito in catasto al foglio 4, part. 648, **sub 4**, cat. A/2;*
- *Locale deposito censito in catasto al foglio 4, part. 648, **sub 7**, cat. C/2;*
- *Appartamento censito in catasto al foglio 4, part. 648, **sub 8**, cat. A/2;*
- *Appartamento censito in catasto al foglio 4, part. 648, **sub 10**, cat. A/2 ... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).*

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto per notar Nicola Dongiacomo del 10.12.1972, repertorio n. 2767, trascritto in suo favore in data 8.01.1973 ai nn. 1058/973 (cfr. ALLEGATI 14-15).

Si fa presente che al momento dell'acquisto la debitrice eseguita era già sposata c

con il quale ha contratto matrimonio in data 1.08.1965, come certificato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di Frignano (cfr. ALLEGATO 36),

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

Nella parte urbanistica verrà chiarita la necessità di vendere i subalterni 4 e 10 in un unico lotto e i subalterni 1 e 7 in un unico lotto.

Occorre inoltre evidenziare che il lotto 1 deve prevedere necessariamente il passaggio (servitù) per accedere ai subalterni 8 e 10, dislocati al piano superiore .

All'interno del deposito del piano terra (sub 7 – lotto 1) è infatti posizionata la scala che consente e che, da sempre, ha consentito l'accesso al terrazzo di pertinenza del sub 8, fin dalla sua costituzione, attraverso l'area di pertinenza di quest'ultimo (sub 8) si accede anche alla piccola rampa che adduce all'ingresso secondario del sub 10, quindi anche per il sub 8 occorre presumibilmente costituire servitù di passaggio a favore del sub 10.

I lotti sono i seguenti:

LOTTO 1 : deposito sito in San Marcellino (Ce) , Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano terra, riportato al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 1** e Foglio 4, p.lla 648, **sub 7**.

Confini

Il deposito, a piano terra, nella sua interezza, confina a:

- Nord con particella 914 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Sud con via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata).

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata, è identificata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con due unità immobiliari urbane e, precisamente:

- foglio 4, particella 648, **sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza 207 mq., sup .catastale totale 191 mq., rendita Euro 320,72, indirizzo Via Spierto, piano T. [REDACTED]
- foglio 4, particella 648, **sub 7**, categoria C/2, classe 1, consistenza 185 mq., sup .catastale totale 234 mq., rendita Euro 286,63, indirizzo Corso Giacomo Matteotti, piano T. [REDACTED]

LOTTO 2 : appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano ammezzato, riportato al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 2**

Confini

L'appartamento, unitamente alle aree esterne, confina a:

- Nord con vano scala "2";
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;

Confini

- Nord con particella 914;
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Sud con vano scala;
- ovest sub 1 e sub 10 a quote diverse.

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 648, **sub 8**, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, sup .catastale totale 65 mq., totale escluse aree esterne 54 mq. rendita Euro 161,39, indirizzo Corso Giacomo Matteotti n. 16, piano 1, [REDACTED] proprietà (cfr. ALLEGATI 28-29).

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il Fabbricato, di cui è parte il compendio immobiliare pignorato, ha accesso principale, in parte, dal vano scala “1” che si diparte dall’androne del civico 16 bis di via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata) e in parte dal vano scala secondario (vano scala “2”), dislocato al piano terra, a cui si accede attraversando il deposito (sub 1 e sub 7).

Il corpo di fabbrica, di cui sono parte le unità immobiliari, oggetto di indagine, è stato identificato sia nella vax catastale (**cf. ALLEGATO 16**) che nell' estratto di mappa storico allegato (**cf. ALLEGATO 17**).

deposito sito al piano terra (sub 1 e sub 7 - **LOTTO 1**);

- abitazione dislocata al piano ammezzato servita dalla scala principale (sub 2 - **LOTTO 2**);
- Appartamento al piano primo servito dalla scala principale (sub 4 **LOTTO 3**);
- Appartamento al piano primo servito dalla scala secondaria (sub 8 **LOTTO 4**);

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

- Appartamento al piano primo servito sia dalla scala principale che dalla scala secondaria (sub 10 LOTTO 3).



Fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggiata.

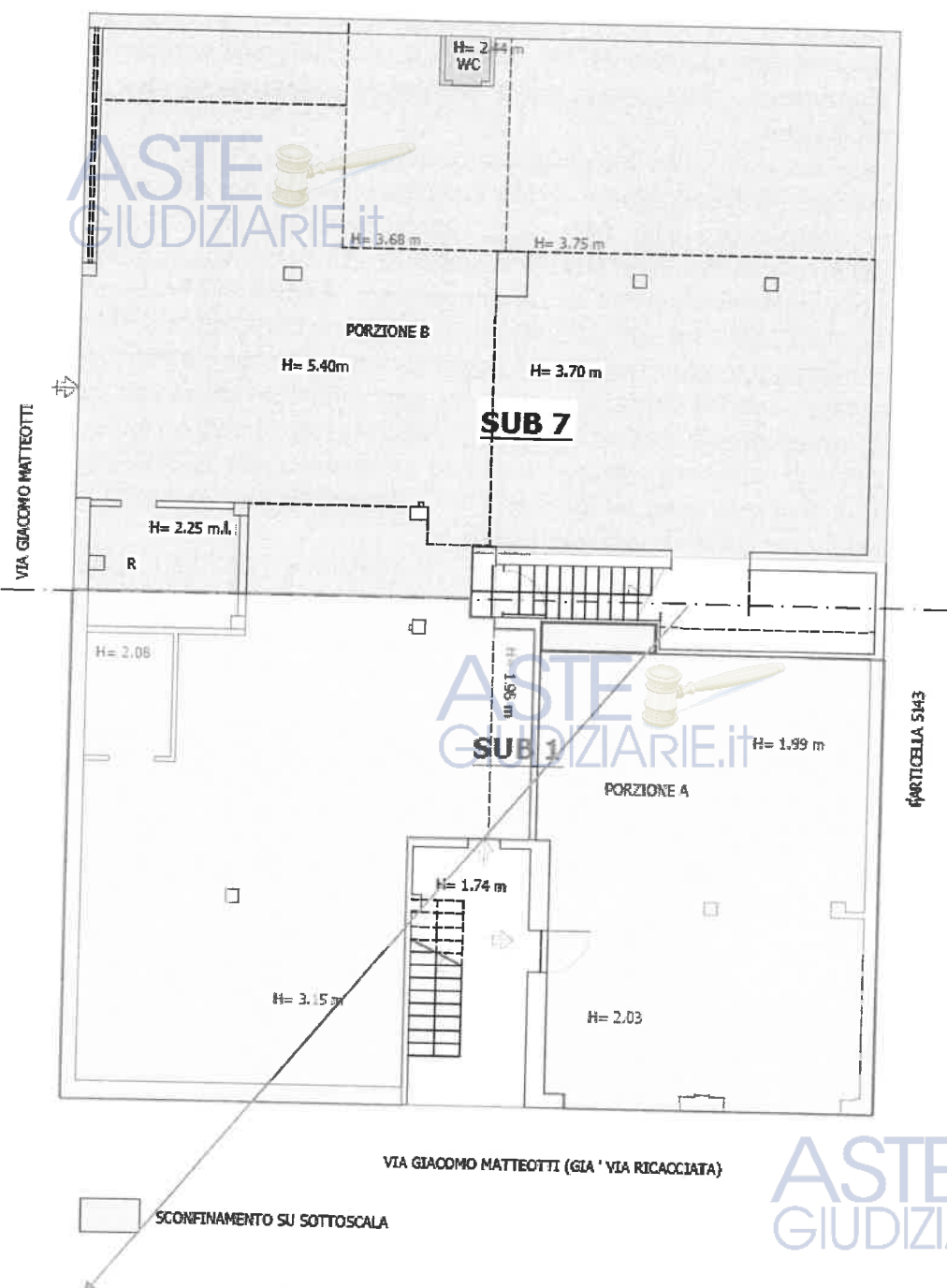
Per una più agevole e immediata individuazione delle consistenze pignorate, si è provveduto ad elaborare graficamente gli schemi distributivi dei singoli cespiti pignorati, in tre grafici di insieme, per ciascun livello di piano, ciò per una lettura immediata della dislocazione spaziale delle unità immobiliari subastate rispetto al fabbricato di cui esse sono parte (cfr. ALLEGATO 12/a-12/b e 12/c).

ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA



Scala di adduzione ai sub 8 e 10 al piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

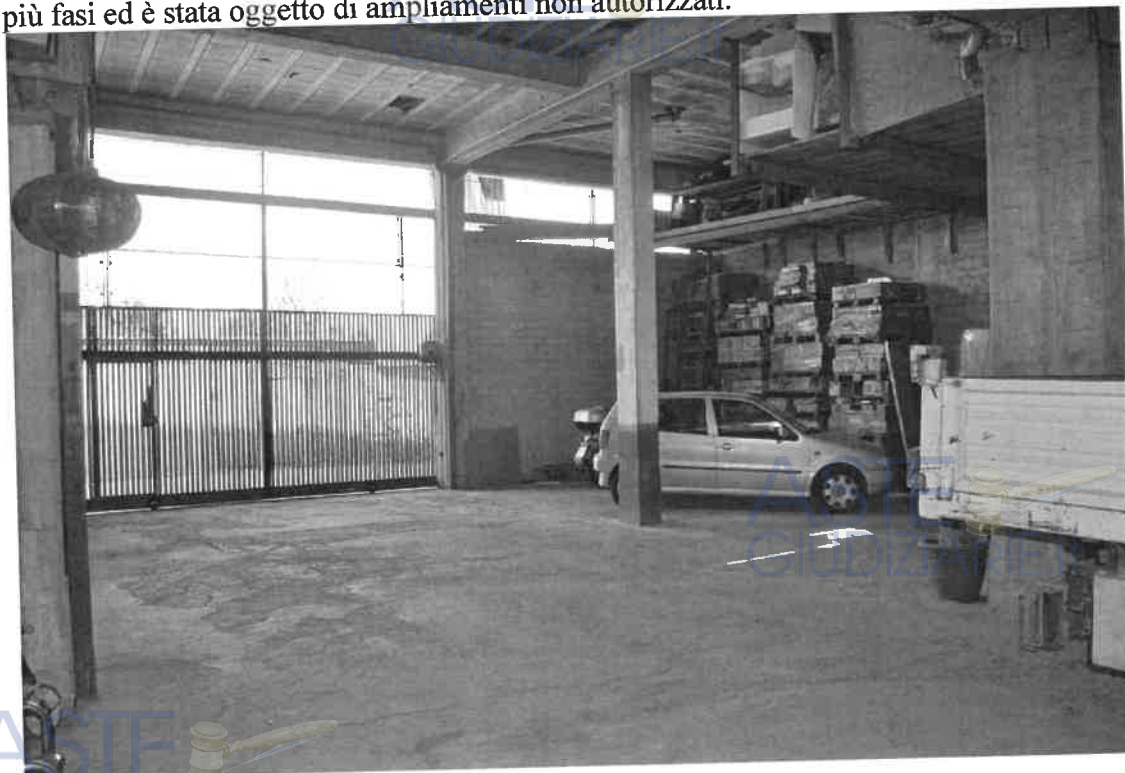
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

LOTTO 1 : deposito sito in San Marcellino (Ce) , Via Giacomo Matteotti nn. 16bis/31 –piano terra, al Catasto Fabbricati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 1** e Foglio 4, p.lla 648, **sub 7**.

La porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di San Marcellino, alla via Giacomo Matteotti nn. 16bis e n.31. Trattasi dell'intero piano terra dello stabile adibito a deposito e ad autorimessa. La consistenza è attualmente suddivisa in due porzioni immobiliari con accessi indipendenti:

- **La porzione A** ha accesso carrabile dalle due saracinesche attigue all'ingresso principale posto su via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata) n. 16 bis, contrassegnate dai nn. 3 e 5 (della futura via Palmiro Togliatti) e accesso pedonale dalla porta laterale posta nel piccolo androne del fabbricato accessibile dal civico 16 bis di via Giacomo Matteotti. Tale porzione si compone di: un solo grosso locale adibito prevalentemente ad autorimessa (**cf. ALLEGATI 6-7**). L'altezza interna oscilla tra metri lineari 1.99 e ml. 2.03, l'ambiente è pavimentato ed è dotato di impianto elettrico. Le pareti e il soffitto sono solo intonacate. Lo stato di manutenzione è mediocre.
- **La porzione B** ha accesso carrabile dall'ampio cancello contraddistinto dal civico 31 di via Giacomo Matteotti e accesso pedonale dall'androne del fabbricato posto al civico 16 bis. Tale porzione si compone di un grosso ambiente adibito prevalentemente ad autorimessa, e deposito, due ripostigli e un bagno (**cf. ALLEGATI 6-7**). In quest'area è dislocata anche la scala di adduzione ai sub 8 e 10, posti al piano superiore. L'altezza interna varia da un minimo di metri lineari 2.08 ad un massimo di 5.42. Sono presenti solai intermedi e soppalchi, gli ambienti non sono né pavimentati né intonacati. Lo stato di manutenzione è scadente, si necessiterebbe anche di verifica statica generale delle strutture portanti, considerando che l'intera costruzione, di cui è parte il cespite "de quo", è stata costruita in più fasi ed è stata oggetto di ampliamenti non autorizzati.



Porzione B

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non è stata prodotta dal debitore esecutato alcuna certificazione energetica.

Si precisa che i locali, non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.), non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica (il c.d. APE).

Le superfici sono le seguenti:

Su (Superficie utile) = PORZIONE A = mq. 77.41 - 0.09 = 77.32

PORZIONE B = mq. 316,51 - 0.74 - (0.09 x 4) - (0,12 x 2) = mq. 318.16

TOT. A + B = mq. 395.48.

La superficie globale lorda è di mq. 444.20 - 16.41 = mq. **427.79.**

Le modalità di determinazione della superficie commerciale dell'immobile verranno chiarite al paragrafo "12" della seguente relazione al quale si rimanda integralmente.

L'esposizione prevalentemente del cespite è a ovest e a sud.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nel titolo di provenienza che identifica la particella di terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile de quo.

Confini

Il deposito, nella sua interezza, confina a:

- Nord con particella 914 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Sud con via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata).

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata è identificata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 648, **sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza 207 mq., sup .catastale totale 191 mq., rendita Euro 320,72, indirizzo Via Snierto, piano [redacted]
- foglio 4, particella 648, **sub 7**, categoria C/2, classe 1, consistenza 185 mq., sup .catastale totale 234 mq., rendita Euro 286,63, indirizzo Corso Giacomo Matteotti, piano T [redacted]).



Porzione A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

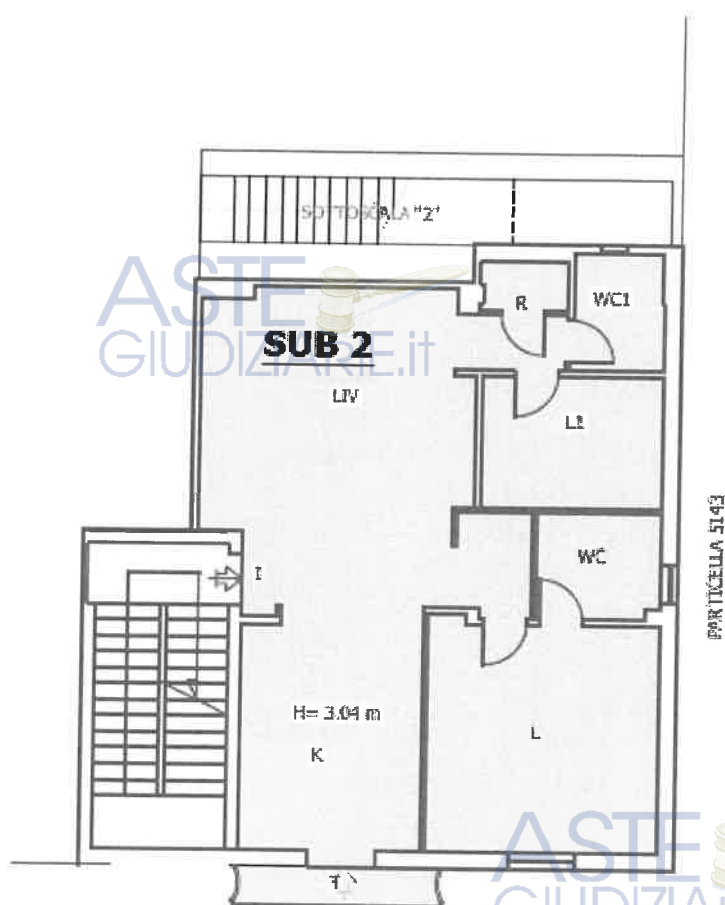
ammezzato, riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati. Foglio 7, p.m. 648, sub 2.

A black and white photograph showing a living room. In the center is a striped sofa with several cushions. To its left is a matching armchair. In front of the sofa is a low wooden coffee table holding a vase of flowers. To the right of the sofa is another armchair with a light-colored cloth draped over it. The walls are decorated with several framed pictures and a small clock. A doorway is visible on the left side of the room. The floor appears to be tiled or polished wood.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VIA GIACOMO MATTEOTTI (GIÀ VIA RICACCIATA)

Non è stata prodotta dal debitore esecutato alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile staggito alla vigente normativa, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano pari a circa E. 300,00.

L'esposizione prevalentemente dell'immobile è a sud.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali ma non sono riportati nel titolo di provenienza che fa riferimento al terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile "de quo".

Confini

L'appartamento, unitamente alle aree esterne, confina a:

- Nord con vano scala 2;
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Sud con via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata).

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 648, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 97 mq., rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano T, interno 1, in [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 22-23).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

LOTTO 3 : due appartamenti confinanti siti in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis-piano primo, riportati al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 4** e Foglio 4, p.lla 648, **sub 10**.

- ❖ appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis -piano primo, riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 4**.



L'appartamento subastato è dislocato al primo piano dello stabile, esso ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo, a destra, per chi sale le scale. L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto e due bagni. E' parte integrante del cespite "de quo" un balcone a livello prospiciente via G. Matteotti.

Vengono acclusi, al presente elaborato peritale, la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico dello stesso (cfr. ALLEGATI 4-5).

L'altezza interna misura metri lineari 3.07.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del corridoio.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e citofonico.

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

Anche i pavimenti sono rifiniti con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, questi ultimi muniti di veneziane antintrusione.

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

Le superfici sono le seguenti:



• foglio 4, particella 648, **sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 96 mq, rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano 1,

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

ALLEGATI 24-25).

- ❖ *appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano primo, riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, sub 10.*



Sub 10

L'appartamento subastato è dislocato al primo piano dello stabile, esso ha accesso sia dalla porta posta sul pianerottolo della scala principale, a sinistra, per chi sale le scale sia dall'ingresso secondario dislocato su terrazzo di pertinenza del sub 8, accessibile dal vano scala secondario posto nel deposito sottostante (lotto 1), per cui a favore del sub 10 si ritiene vada accertata e costituita servitù di passaggio.

L'immobile si compone di: ingresso, living, cucina, ripostiglio (dispensa), altro ingresso, disimpegno, corridoio, tre camere da letto, una cabina armadio, tre bagni e piccolo locale lavanderia. E' parte integrante del cespite "de quo" un'ampia balconata che gira per tre lati della costruzione su cui sono dislocate una veranda aperta su di un lato e una cucina in muratura.

Vengono acclusi, al presente elaborato peritale, la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico dello stesso (cfr. ALLEGATI 10-11).

L'altezza interna varia da un minimo di metri lineari 2.35 (per la cucina esterna) ad un massimo di metri lineari 3.00.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del corridoio.

L'abitazione è dotata di un camino.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento, di condizionamento e citofonico.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)



Anche i pavimenti sono rifiniti con piastrelle in monocottura e parquet.
 Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni muniti di veneziane antintrusione.
 Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Le superfici sono le seguenti:

Su (Superficie utile) = mq. 151.79

Sgl - La superficie globale lorda = **173.81** + 10.48 (volume assentito, attuale terrazzo).

Sup. scoperta = **mq. 51.52** - 10.48 (terrazzo da considerare sup. abitativa).

V (Veranda aperta) = **mq. 23.69**

Ke (cucina esterna) = **mq. 8.60**.

La veranda e la cucina esterna (ampliamenti illegittimi) verranno considerate superfici scoperte e quindi, si ottiene:

$Ss = 51.52 + 23.69 + 8.60 = \text{mq. } 83.81 - 10.48 = \text{mq. } 73.33.$

La superficie commerciale è pari a: $[(173.81 + 10.41) + (0,35 \times 25) + (0,10 \times 48.33)] = 184.22 + 8.75 + 4.83 = \text{mq. } 197.80.$

Al sub 10, come suindicato, manca una piccola porzione che è stata annessa al sub 4, per cui i dati metrici indicati in visura non coincidono con quelli riscontrati in situ.

Le modalità di determinazione della superficie commerciale dell'immobile verranno chiarite al paragrafo "11" della seguente relazione al quale si rimanda integralmente.

Non è stata prodotta dal debitore esecutato alcuna certificazione energetica attestante la rispondenza degli impianti dell'immobile staggito alla vigente normativa. Per gli impianti (impianto elettrico) non è stata esibita alcuna certificazione relativa alla loro rispondenza alla vigente normativa, i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano pari a circa E. 300,00.

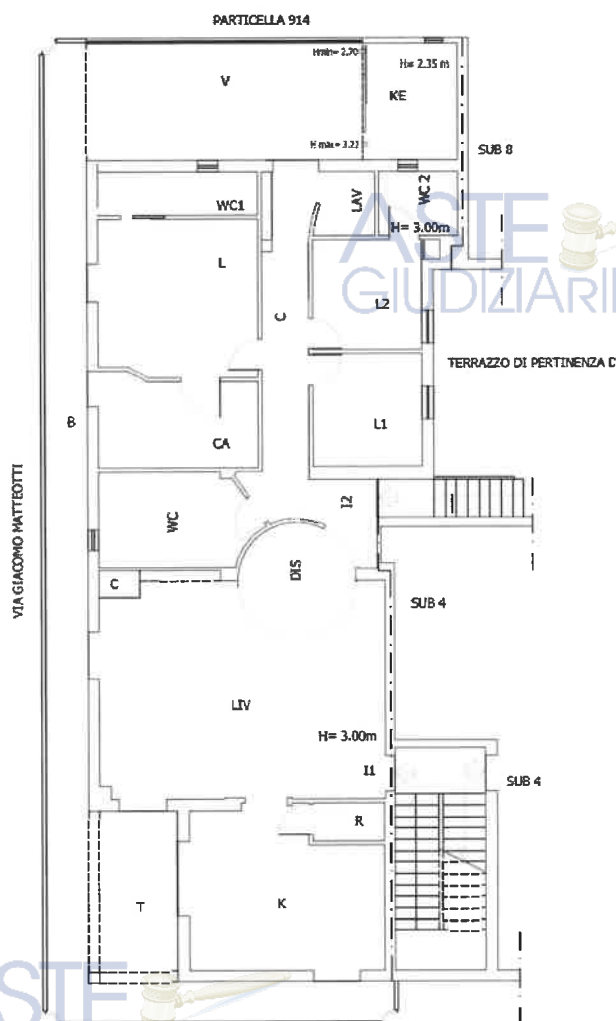
I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nel titolo di provenienza che identifica la particella di terreno su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile de quo.

L'appartamento, unitamente alle aree esterne, confina a:

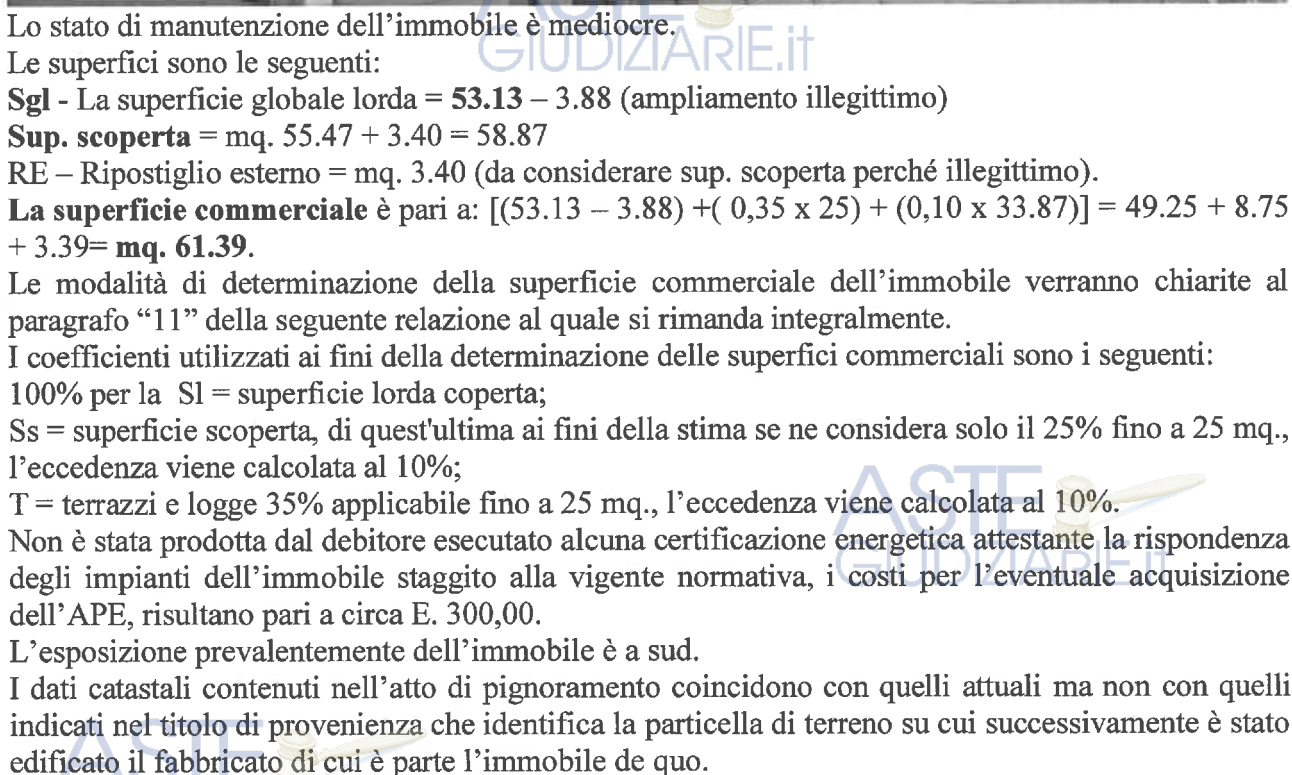
- Nord con particella 914;
- Est con sub 8, sub 4 e vano scala “1”;
- Sud via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata).

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 648, **sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, sup .catastale totale 197 mq., totale escluse aree scoperte 185 mq., rendita Euro 697,22, indirizzo Corso Giacomo Matteotti n. 16, piano 1 [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 30-31**).



Gli infissi interni ed esterni sono in legno.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Confini

L'appartamento, unitamente alle aree esterne, confina a:

- Nord con particella 914;
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Sud con vano scala;
- Ovest con sub 1 e sub 10 a quote diverse.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 648, **sub 8**, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, sup .catastale totale 65 mq., totale escluse aree esterne 54 mq, rendita Euro 161,39, indirizzo Corso Giacomo Matteotti n. 16, piano 1, [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 28-29).

Il fabbricato, di cui è parte il compendio immobiliare pignorato, si compone di quattro livelli: piano terra, ammezzato e due piani superiori destinati a civile abitazione.

La struttura del corpo di fabbrica è in cemento armato.

Lo stabile non è dotato di servizio di portineria, è una costruzione in cemento armato, di tipologia edilizia "a blocco", il fabbricato è dislocato a ridosso della strada a scorrimento veloce che collega

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Aversa a San Marcellino e all'asse mediano, per cui risultano agevoli i collegamenti con il capoluogo ed i comuni limitrofi.

L'area è densamente urbanizzata sono presenti negozi, ristoranti, scuole, uffici, ecc., la zona è ben collegata, al sistema viario come di seguito georeferenziato



Geolocalizzazione dei punti di interesse

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Le unità immobiliari pignorate sono riportate, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 648, **sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza 207 mq., sup .catastale totale 191 mq., rendita Euro 320,72, indirizzo Via Spierto, piano [REDACTED] a Frignano il 20.01.1944, proprietà (cfr. **ALLEGATI 20-21**).
- foglio 4, particella 648, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 97 mq, rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano T, [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 22-23**).
- foglio 4, particella 648, **sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 96 mq, rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano 1, [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 24-25**).
- foglio 4, particella 648, **sub 7**, categoria C/2, classe 1, consistenza 185 mq., sup .catastale totale 234 mq., rendita Euro 286,63, indirizzo Corso Giacomo Matteotti, [REDACTED]
- foglio 4, particella 648, **sub 8**, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, sup .catastale totale 65 mq., totale escluse aree esterne 54 mq, rendita Euro 161,39, [REDACTED] Matteotti n. 16, piano 1 [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 28-29**).

- ## STORIA CATASTALE

- La **particella 648**, qualità frutteto di are 3.58 è presente fin dall'impianto meccanografico del 26.03.1985, con tipo mappale del 10.01.1986 protocollo n. 48573 in atti dal 28.02.2002, sostituisce la particella 9, con nota di variazione n. 5/83 (n. 3477.1/1986), passa ad ente urbano: Catasto Terreni del Comune di San Marcellino, Sezione di Trentola, alla partita 1, foglio 4, **p.lla 648**, are 6.12 (**cf. ALLEGATI 17-18-19-35**).
- Il **sub 1** viene costituito il 6.01.1979 con **protocollo 21/1979** in atti dal 30.06.1987, dal 4.10.1995 assume gli attuali identificativi catastali: Foglio 4, p.lla 648, sub 1, categoria C/2, classe 1 (**cf. ALLEGATO 20**);
- Il **sub 2** viene costituito il 6.01.1979 con **protocollo 22/1979** in atti dal 30.06.1987, dal 4.10.1995 assume gli attuali identificativi catastali: Foglio 4, p.lla 648, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, 5 vani (**cf. ALLEGATO 22**);
- Il **sub 4** viene costituito il 6.01.1979 con **protocollo 24/1979**, via Spierto piano 1, int. 3 in atti dal 30.06.1987, dal 4.10.1995 assume gli attuali identificativi catastali: Foglio 4, p.lla 648, sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 4, 5 vani, via Spierto piano 1, int. 3 (**cf. ALLEGATO 24**);
- Il **sub 7** (del foglio 4, p.lla 648) categoria C/2, classe 1, consistenza 185 mq., nasce erroneamente per variazione del **3.07.1987**, in atti dal 24.05.1999, per ampliamento e sopraelevazione (n. 3773/B.1/1987) dell'originario sub 3 costituito con protocollo 23/1979. Il sub 7, nel modello 44,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- zione del 3.07.1987 (in
B.1/1987) del **sub 3** che i

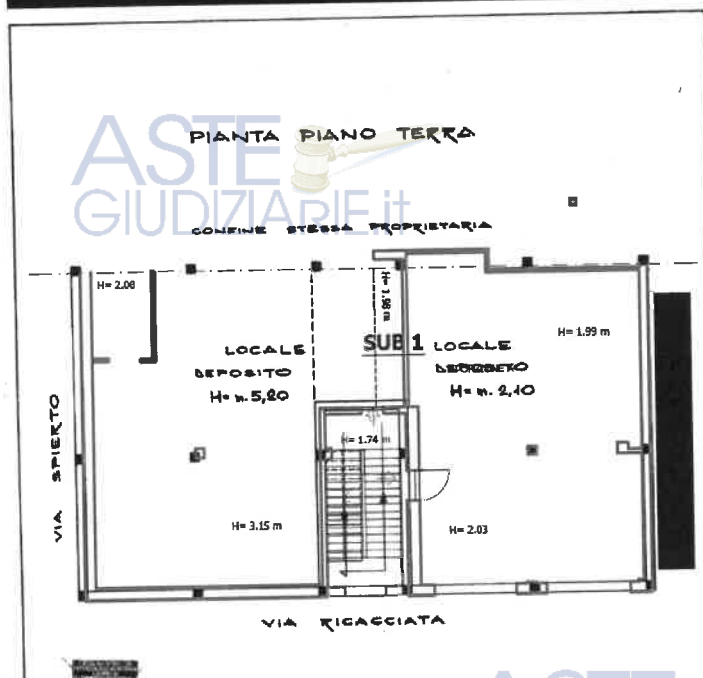
02.2002 (cfr. **ALLEGATO**)
i dati catastali indicati nel

tenza 207 mq., sup .catastale 1

- ASTE**
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (20)
(L. 30.03.2001 N. 40) (L. 11.08.2005 N. 136)



1019 - Comune di SAN MARCELLINO (9978) - < Foglio: 4 - Particella: 648 - Subalterno: 1 >

b) foglio 4, particella 648, sub 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 185 mq., sup .catastale totale 234 mq., rendita Euro 286,63, indirizzo Corso Giacomo Matteotti, piano

fr. ALLEGATI 26-27).

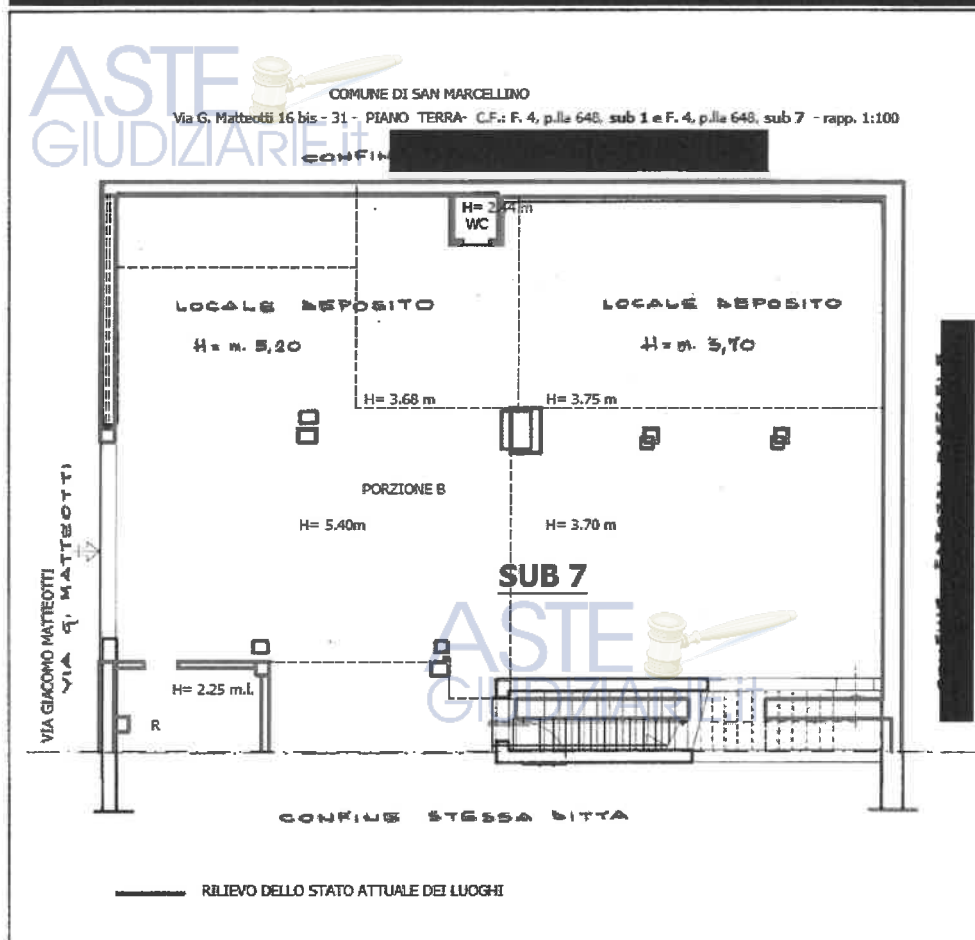
Dal riscontro effettuato sovrapponendo il rilievo dello stato attuale dei luoghi alle planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa dislocazione degli spazi interni, diversa suddivisione catastale degli immobili rispetto alle planimetrie catastali, variazioni prospettiche, variazioni di altezza interna: altezza interna massima indicata 5.20 in luogo dei m.l. 5.40 riscontrata in loco; altezza interna minima indicata 2.10 in luogo dei del metri lineari 1.99 riscontrati in loco, lieve variazione della lunghezza dovuto presumibilmente ad errata rappresentazione grafica (cfr. ALLEGATI 42-43).

Si fa presente che il frazionamento del deposito (sub 1 e sub 7) riscontrato sui luoghi non è conforme al frazionamento catastale, le planimetrie catastali (relative ai sub 1 e 7) riportano solo una linea di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



2019 - Comune di SAN MARCELLINO (H978) - < Foglio: 4 - Particella: 648 - Subalterno: 7 >

confine ideale, senza muri di separazione, da qui la necessità di vendere in un solo lotto il sub 1 e il sub 7 in conformità all'oggetto del pignoramento.

I subalterni 1 e 7 risultano fusi già nella rappresentazione catastale grafica delle due unità.

Occorre aggiornamento della grafica previa regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.

Inoltre si rinviene una discrasia nei dati metrici in visura del sub 1, la superficie catastale totale non può essere inferiore alla consistenza (sup. netta).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

APPARTAMENTO PIANO AMMEZZATO SUB 2

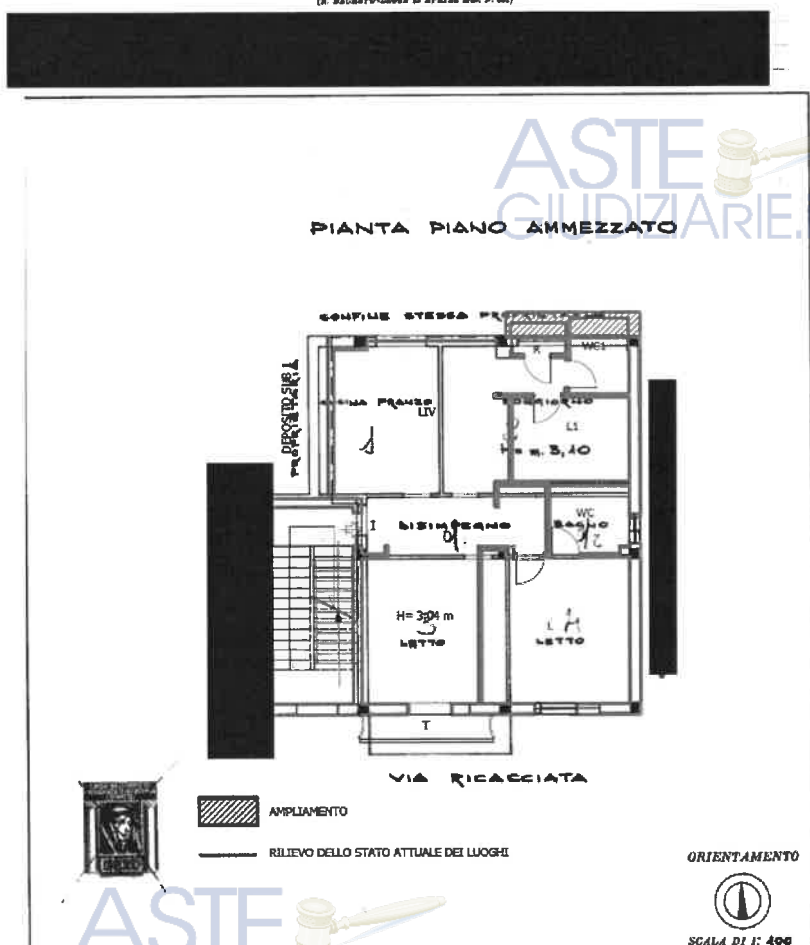
- foglio 4, particella 648, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 97 mq, rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano T, interno 1, [REDACTED] (ALLEGATI 22-23).

Dal riscontro effettuato sovrapponendo il rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa dislocazione degli spazi interni, lieve ampliamento sul fronte nord (sottoscala), variazioni prospettiche, variazione della sagoma del terrazzino, altezza interna riscontrata in loco 3.04 in luogo dei 3,10 indicati (**cf. ALLEGATO 38**).

Occorre aggiornamento della grafica previa regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DE ROBERTO-LAVORI DI APALIZI S.M. P. 002)



APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 4

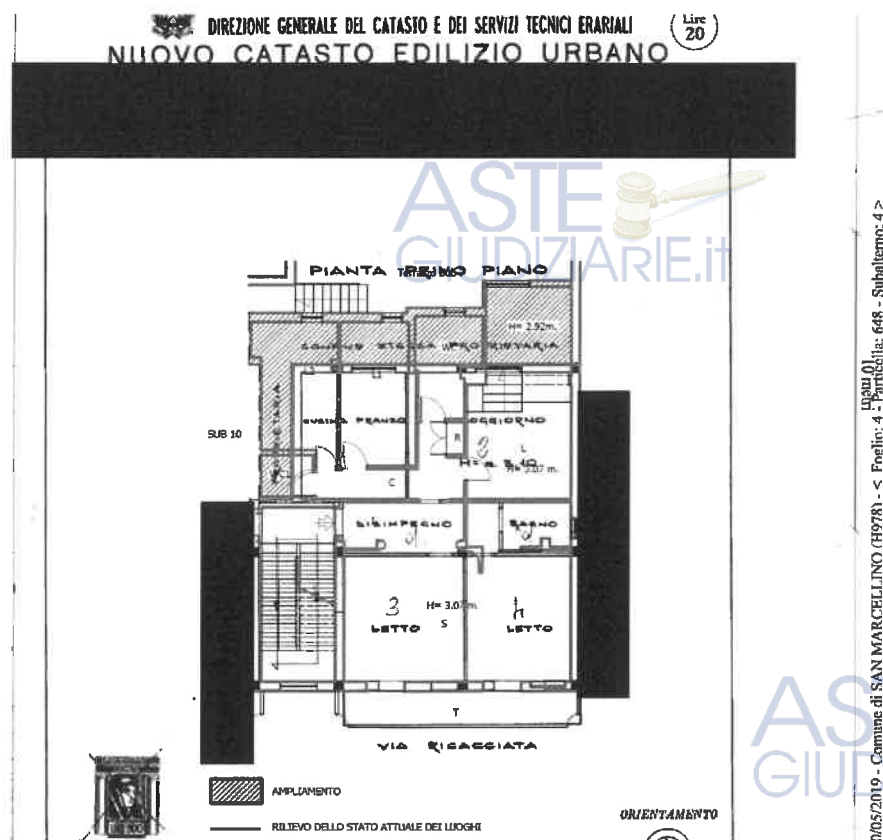
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

- foglio 4, particella 648, **sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 96 mq, rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano 1, interno

Dal riscontro effettuato sovrapponendo il rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento sul fronte nord e sul fronte ovest diversa sagoma del terrazzino (**cfr. ALLEGATO 39**). Si fa presente che l'ampliamento a ovest è stato effettuato a danno del sub 10 confinante.

Per gli ampliamenti riscontrati i dati metrici non corrispondono a quelli indicati in visura.



Occorre aggiornamento della grafica previa regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.

Inoltre si rinviene una discrasia nei dati metrici in visura del sub 1, la superficie catastale totale non può essere inferiore alla consistenza (sup. netta).

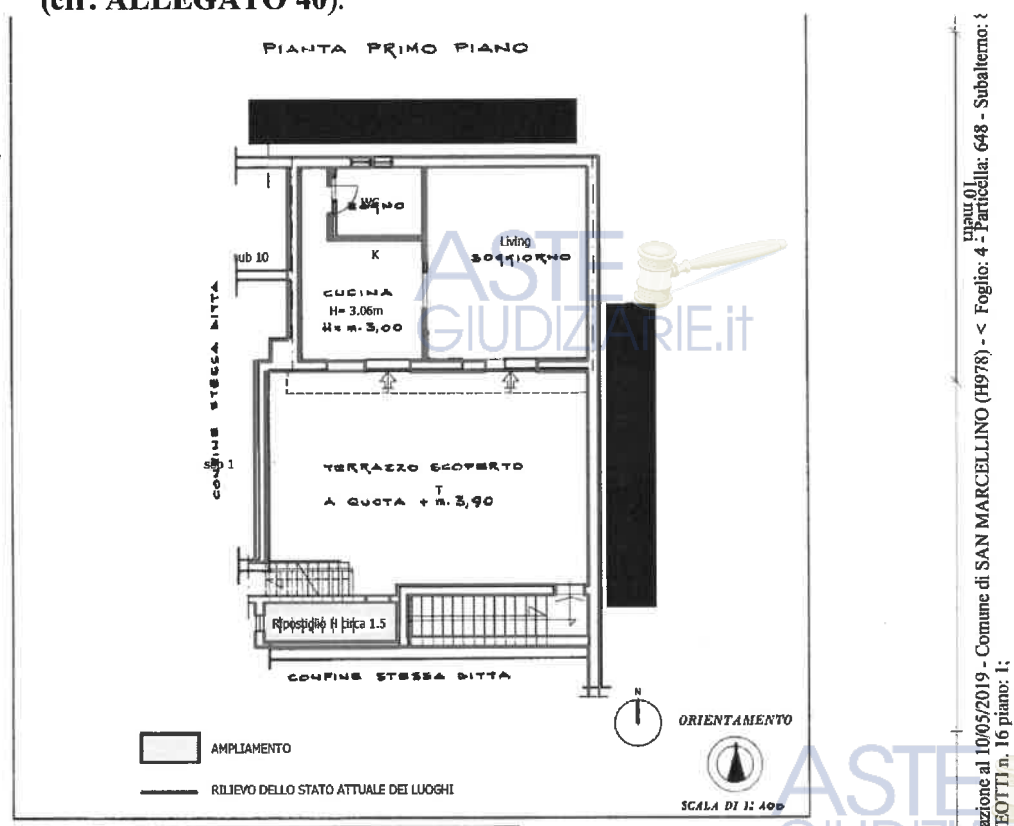
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 8

a) foglio 4, particella 648, **sub 8**, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, sup .catastale totale 65 mq., totale escluse aree esterne 54 mq, rendita Euro 161,39, indirizzo Corso Giacomo Matteotti n. 16, piano 1, in [REDACTED] (ALLEGATI 28-29).

Dal riscontro effettuato sovrapponendo il rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa posizione del finestrino nel bagno, realizzazione di un ripostiglio esterno sul terrazzo (cfr. ALLEGATO 40).



Occorre aggiornamento della grafica previa regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.

Inoltre si rinviene una discrasia nei dati metrici in visura del sub 1, la superficie catastale totale non può essere inferiore alla consistenza (sup. netta).

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 10

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

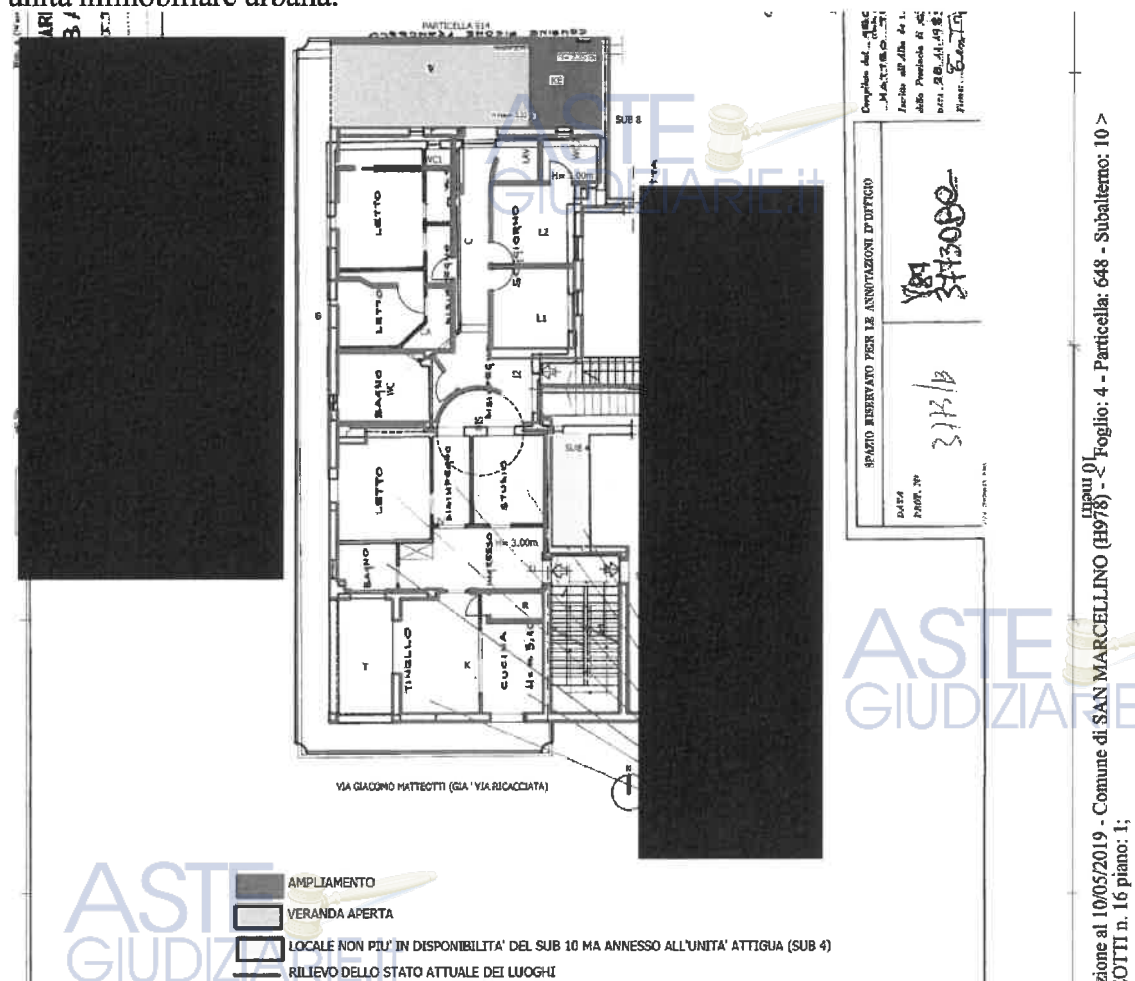
- foglio 4, particella 648, **sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, sup .catastale totale 197 mq., totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita Euro 697,22, indirizzo Corso Giacomo Matteotti n. 16, piano 1 [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 30-31**).

Dal riscontro effettuato sovrapponendo il rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

-diversa dislocazione degli spazi interni, ampliamento sul fronte nord: realizzazione di una cucina e veranda aperta e variazione del confine con l'unità attigua (sub 4 -cfr. **ALLEGATO 41**).

Occorre aggiornamento della grafica catastale previa regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

PROSPETTO SINTETICO

I beni, oggetto della presente disamina, sono parte del fabbricato sito nel Comune di San Marcellino (Ce), alla via Giacomo Matteotti civico 16 bis, attualmente è apposta anche targhetta indicante via Palmiro Togliatti n. 1, non ancora attiva.

Il Fabbricato, di cui è parte il compendio immobiliare pignorato, ha accesso principale, in parte, dal vano scala "1" che si diparte dall'androne del civico 16 bis di via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata) e in parte dal vano scala secondario (vano scala "2"), dislocato al piano terra, a cui si accede attraversando il deposito (sub 1 e sub 7).

Il corpo di fabbrica, di cui sono parte le unità immobiliari, oggetto di indagine, è stato identificato sia nella vax catastale (cfr. **ALLEGATO 16**) che nell'estratto di mappa storico allegato (cfr. **ALLEGATO 17**).

La porzione immobiliare pignorata è costituita da:

- deposito sito al piano terra (sub 1 e sub 7 - LOTTO 1);
- abitazione dislocata al piano ammezzato servita dalla scala principale (sub 2 - LOTTO 2);
- Appartamento al piano primo servito dalla scala principale (sub 4 - LOTTO 3);
- Appartamento al piano primo servito dalla scala secondaria (sub 8- LOTTO 4);
- Appartamento al piano primo servito sia dalla scala principale che dalla scala secondaria (sub 10- LOTTO 3).

***LOTTO 1** : deposito sito in San Marcellino (Ce) , Via Giacomo Matteotti nn. 16bis/31-piano terra, al Catasto Fabbricati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 1** e Foglio 4, p.lla 648, **sub 7**.

La porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, è parte del fabbricato sito nel Comune di San Marcellino, alla via Giacomo Matteotti nn. 16bis e n.31. Trattasi dell'intero piano terra dello stabile adibito a deposito e ad autorimessa. La consistenza è attualmente suddivisa in due porzioni immobiliari con accessi indipendenti:

- **La porzione "A"** ha accesso carrabile dalle due saracinesche attigue all'ingresso principale posto su via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata) n. 16 bis, contrassegnate dai nn. 3 e 5 (della futura via Palmiro Togliatti) e accesso pedonale dalla porta laterale posta nel piccolo androne del fabbricato accessibile dal civico 16 bis di via Giacomo Matteotti. Tale porzione si compone di: un solo grosso locale adibito prevalentemente ad autorimessa (cfr. **ALLEGATI 6-7**). L'altezza interna oscilla tra metri lineari 1.99 e ml. 2.03, l'ambiente è pavimentato ed è dotato di impianto elettrico. Le pareti e il soffitto sono solo intonacate. Lo stato di manutenzione è mediocre.
- **La porzione B** ha accesso carrabile dall'ampio cancello contraddistinto dal civico 31 di via Giacomo Matteotti e accesso pedonale dall'androne del fabbricato posto al civico 16 bis. Tale porzione si compone di un grosso ambiente adibito prevalentemente ad autorimessa, deposito, due ripostigli e un bagno (cfr. **ALLEGATI 6-7**). In quest'area è dislocata anche la scala di adduzione ai sub 8 e 10, posti al piano superiore.

Confini

Il deposito, nella sua interezza, confina a:

- Nord con particella 914 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Sud con via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata).

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata è identificata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 648, **sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza 207 mq., sup .catastale totale 191 mq., rendita Euro 320,72, indirizzo Via Spierto, piano T

- foglio 4, particella 648, sub 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 185 mq., sup .catastale totale 234 mq., rendita Euro 286.63, indirizzo Corso Giacomo Matteotti, piano T, intestato a Di Rosa

Urbanistica

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, fu edificato in assenza di concessione edilizia, fu poi presentata istanza di condono, ai sensi della L. 47/85, in data 30.04.1986 con prot.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici di condono sono emerse delle difformità, puntualmente indicate per ciascuna unità immobiliare pignorata.

Per visualizzare graficamente le difformità riscontrate in loco, tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel grafico di condono, si è proceduto a sovrapporre il rilievo effettuato, dallo scrivente ausiliario, ai grafici di condono (**cfr. ALLEGATI 56-57-58-59**).

Si fa però notare che il raffronto è stato effettuato prevalentemente sulla scorta dei dati dimensionali indicati nei grafici, considerato che la rappresentazione grafica degli stessi è errata, sono state infatti rilevate delle incongruenze tra i dati metrici riportati sui disegni e i disegni prodotti, l'elaborato grafico, allegato alla pratica di condono, riporta una rappresentazione inesatta e approssimativa degli immobili oggetto di condono, trattasi di una rappresentazione infedele dello stato dei luoghi, non rappresentativo dello stato dell'arte esistente alla data della sanatoria.

Dal raffronto dunque con lo stato attuale dei luoghi con i predetti grafici sono scaturite due tipologie di difformità:

- difformità derivanti dall'oggettivo incremento di volumi e di superfici per abusi commessi successivamente alla presentazione della domanda di condono (superfetazioni chiaramente individuabili) e oggettivamente rimovibili e/o sanzionabili.

- difformità fittizie scaturite dal confronto con un grafico non rappresentativo della realtà, di queste ultime si potrebbe tentare di richiederne l'annullamento con istanza di rettifica al comune di San Marcellino, per errata rappresentazione dello stato dei luoghi dell'epoca. E' infatti prevista, in alcuni comuni, per le concessioni in sanatoria già rilasciate, la correzione degli errori materiali di rappresentazione incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, ecc.), attraverso opportuna istanza corredata da idonea documentazione, che attesti in maniera inequivocabile che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici a corredo della sanatoria medesima. Il procedimento di rettifica, laddove ammesso, individua la procedura, le modalità, la modulistica e gli oneri a carico del richiedente.

DEPOSITO PLANO TERRA SUB 1 e SUB 7

Le difformità sono le seguenti

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- lieve variazione della lunghezza dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione grafica;
- frazionamento:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

- presenza di soppalchi interni (adibiti a deposito merci) e solai intermedi con conseguente aumento di superficie non abitabile (altezza inferiore a metri lineari 2,70);
- variazione di confine nel sottoscala del vano scala secondario;
- variazione di altezza: rinvenuta in situ: m.l. 5,40 in luogo di m.l. 5,20 (dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione grafica) con conseguente incremento di volume;
- altezza interna minima indicata 2.10 in luogo dei del metri lineari 1.99 riscontrati in loco, dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione grafica (porzione A - cfr. **ALLEGATO 56**).

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in zona B di completamento del PRG approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 11393 in data 29.12.1983 e detta le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria 2 mc./mq.;
- rapporto di copertura 0.25 mq./mq.;
- distanza tra edifici non inferiore a mt. 10.00;
- Altezza max consentita ml.10.50 (piano terra e due piani).

Le Norme Tecniche di Attuazione all'art. 16 riportano quanto segue:

“...sono consentite sopraelevazioni e ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona, dell'altezza massima e del rapporto di copertura ...” (cfr. **ALLEGATO 56**).

Gli incrementi di volume si configurano come difformità sostanziali rispetto al condono rilasciato non sono consentiti incrementi di volume e di superficie utile oltre il raggiungimento dell'indice fondiario di zona e del rapporto di copertura, per cui gli abusi suindicati non sono sanabili nè in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, in quanto la normativa di zona non lo consente; né per via straordinaria ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, poichè la ragione di credito, per la quale si interviene (iscrizione di ipoteca del 2008), è successiva all'ultima legge sul condono, ragion per cui l'aggiudicatario non può presentare istanza di condono ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 o 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

Non sono state rinvenute altre domande di condono a nome degli attuali proprietari.

Non sono stati rinvenuti ordinanze di demolizione.

In ottemperanza agli artt. 33 e/o 34 del Testo Unico, gli interventi e le opere realizzate in difformità possono essere demoliti.

Considerata, però, improbabile se non impossibile la possibilità di ripristinare lo stato dei luoghi come da grafico di condono, senza recare danno e/o pregiudizio statico al corpo di fabbrica, alle parti eseguite in conformità e/o alle proprietà limitrofe, si ritiene, nell'ipotesi peggiore, che si possa invocare, l'art. 34, che prevede, al comma 2 del testo Unico dell'Edilizia, una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, nota come c.d. fiscalizzazione dell'abuso pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio (per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale o pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale) possibilità che resta, in ogni caso, subordinata all'accertamento dell'ufficio tecnico comunale, del pregiudizio che la eventuale remissione in pristino potrebbe arrecare alle parti legittime.

Viceversa se l'amministrazione comunale dovesse ritenere rettificabile la pratica di condono, cioè nel caso in cui si riconosca che l'altezza così come la lunghezza indicate in condono siano effettivamente scaturite da un mero errore materiale, allora essa potrebbe essere riesaminata e si potrebbe recuperare

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

la legittimità del volume e successivamente sanare gli altri abusi minori (frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc.) con *accertamento di conformità* ex art. 36 D.P.R. 380/2001 previa comunque eliminazione dell'ampliamento sul vano sottoscala.

Le criticità urbanistiche riscontrate sono state espresse con una percentuale di deprezzamento nella determinazione del prezzo base d'asta

Prezzo base d'asta (sub 1 e sub 7) E. 198.000,00.

LOTTO 2 : *appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano ammezzato, riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, sub 2.*

Trattasi dell'appartamento sito al piano ammezzato dello stabile avente accesso da via G. Matteotti n. 16 bis.

All'immobile si accede dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi sale le scale (vano scala principale).

Vengono acclusi, al presente elaborato peritale, la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico dello stesso (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

L'immobile si compone di: ingresso-living, cucina, due vani, doppi accessori e un ripostiglio.

E' parte integrante dell'immobile un terrazzino a livello prospiciente la strada di accesso.

Confini

L'appartamento, unitamente alle aree esterne, confina a:

- Nord con vano scala 2;
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Sud con via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata).

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 648, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 97 mq., rendita Euro 348.61, indirizzo Via Snierto, piano T.

ALLEGATI 2-3).

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della concessione in sanatoria è emerso quanto segue:

- diversa dislocazione degli spazi interni,
- lieve incremento sul fronte nord (sottoscala),
- variazioni prospettiche,
- variazione della sagoma del terrazzino,
- altezza interna riscontrata in loco 3.04 in luogo dei 3,10 indicati (presumibilmente dovuto alla controsoffittatura);
- lieve variazione di quota di imposta del solaio (circa 2.00-2.05 rispetto ai 2.10) dovuta quasi sicuramente ad un errore di rappresentazione grafica.

Anche per tale immobile vale tutto quanto detto nella premessa urbanistica suindicata.

L'ampliamento sul fronte nord (sottoscala) non può essere sanato nè in via ordinaria nè in via straordinaria anche in questo caso le problematiche urbanistiche sono state espresse con una percentuale di deprezzamento nella determinazione del prezzo base d'asta (**cfr. ALLEGATO 57**).

Prezzo base d'asta E. 58.000,00.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

LOTTO 3 : due appartamenti confinanti siti in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano primo, riportati al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, sub 4 e Foglio 4, p.lla 648, sub 10.

*appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano primo, riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, sub 4.

L'appartamento subastato è dislocato al primo piano dello stabile, esso ha accesso dalla porta posta sul pianerottolo, a destra, per chi sale le scale. L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto e due bagni. E' parte integrante del cespite "de quo" un balcone a livello prospiciente via G. Matteotti.

Vengono acclusi, al presente elaborato peritale, la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico dello stesso (cfr. ALLEGATI 4-5).

Confini

L'appartamento, unitamente alle aree esterne, confina a:

- Nord con terrazzo di pertinenza del sub 8;
- Est con particella 5143 del foglio 4 del Comune di San Marcellino;
- Sud con via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata).

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di San Marcellino, con i seguenti dati:

• foglio 4, particella 648, **sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 96 mq., rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano 1,

ALLEGATI 24-25).

Anche per tale immobile vale tutto quanto detto nella premessa urbanistica suindicata.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della concessione in sanatoria è emerso quanto segue:

- diversa dislocazione degli spazi interni,
- ampliamento sul fronte nord e sul fronte ovest,
- diversa sagoma del balcone;
- variazione della quota di imposta del solaio di calpestio: 5.60 circa in luogo dei 5.40 riportati in condono, quasi sicuramente dovuto ad una errata rappresentazione grafica riportata nei grafici di condono (cfr. ALLEGATO 59).

Si fa presente che l'ampliamento a ovest è stato effettuato a danno del sub 10 confinante, è stato modificato il confine tra i due subalterni attigui e di conseguenza anche la loro consistenza, da qui la necessità di vendere in un solo lotto il sub 4 e il sub 10 in conformità all'oggetto del pignoramento.

Le problematiche urbanistiche sono state espresse con una percentuale di decremento nella determinazione del prezzo base d'asta.

**appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano primo, riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, sub 10.

L'appartamento subastato è dislocato al primo piano dello stabile, esso ha accesso sia dalla porta posta sul pianerottolo della scala principale, a sinistra, per chi sale le scale sia dall'ingresso secondario dislocato su terrazzo di pertinenza del sub 8, accessibile dal vano scala secondario posto nel deposito

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- difformità derivanti dall'oggettivo incremento di volumi e di superfici per abusi commessi successivamente alla presentazione della domanda di condono (superfetazioni chiaramente individuabili) e oggettivamente rimovibili e/o sanzionabili.
- difformità fittizie scaturite dal confronto con un grafico non rappresentativo della realtà, di queste ultime si potrebbe tentare di richiederne l'annullamento con istanza di rettifica al comune di San Marcellino, per errata rappresentazione dello stato dei luoghi dell'epoca. E'

DEPOSITO PIANO TERRA SUB 1 e SUB 7

Le difformità sono le seguenti

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- lieve variazione della lunghezza dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione grafica;
- frazionamento;
- presenza di soppalchi interni (adibiti a deposito merci) e solai intermedi con conseguente aumento di superficie non abitabile (altezza inferiore a metri lineari 2,70);
- sconfinamento nel sottoscala del vano scala secondario;
- variazione di altezza: rinvenuta *in situ*: m.l. 5,40 in luogo di m.l. 5,20 (scaturita quasi certamente da un errore di rappresentazione grafica) con conseguente **incremento di volume**.
- altezza interna minima indicata 2.10 in luogo dei del metri lineari 1.99 riscontrati in loco, anche questo presumibilmente dovuto a errore di rappresentazione (porzione A - **cfr. ALLEGATO 56**).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli

coordinatore per la sicurezza

consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

Si fa presente che il frazionamento reale riscontrato sui luoghi non è conforme al frazionamento catastale, le planimetrie catastali (relative ai sub 1 e 7) riportano solo una linea di confine ideale, senza muri di separazione, inoltre la eventuale difformità volumetrica rende improbabile la sanatoria ex post dell'attuale divisione rilevata in loco, da qui la necessità di vendere, prudenzialmente, in un solo lotto il sub 1 e il sub 7 in conformità anche all'oggetto del pignoramento. I subalterni 1 e 7 risultano fusi già nella stessa rappresentazione catastale delle due unità immobiliari urbane. Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in **zona B di completamento** del PRG approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 11393 in data 29.12.1983 e detta le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria 2 mc./mq.;
- rapporto di copertura 0.25 mq./mq.;
- distanza tra edifici non inferiore a mt. 10.00;
- Altezza max consentita m1.10.50 (piano terra e due piani).

Le Norme Tecniche di Attuazione all'art. 16 riportano quanto segue:

"...sono consentite sopraelevazioni e ampliamenti degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona, dell'altezza massima e del rapporto di copertura ..." (cfr. **ALLEGATO 56**).

Gli incrementi di volume si configurano come difformità sostanziali rispetto al condono rilasciato non sono consentiti incrementi di volume e di superficie utile oltre il raggiungimento dell'indice fondiario di zona e del rapporto di copertura, per cui gli abusi suindicati non sono sanabili nè in via *ordinaria*, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, in quanto la normativa di zona non lo consente; nè per via *straordinaria* ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, poichè la ragione di credito, per la quale si interviene (iscrizione di ipoteca del 2008), è successiva all'ultima legge sul condono, ragion per cui l'aggiudicatario **non** può presentare istanza di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

condono ai sensi del combinato disposto dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 o 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

Non sono state rinvenute altre domande di condono a nome degli attuali proprietari.

Non sono stati rinvenuti ordinanze di demolizione.

In ottemperanza agli artt. 33 e/o 34 del Testo Unico, gli interventi e le opere realizzate in difformità possono essere demoliti.

Considerata, però, improbabile se non impossibile la possibilità di ripristinare lo stato dei luoghi come da grafico di condono, senza recare danno e/o pregiudizio statico al corpo di fabbrica, alle parti eseguite in conformità e/o alle proprietà limitrofe, si ritiene, nell'ipotesi peggiore, che si possa invocare, l'art. 34, che prevede, al comma 2 del testo Unico dell'Edilizia, una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, nota come c.d. fiscalizzazione dell'abuso *pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio* (per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale o pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale) possibilità che resta, in ogni caso, subordinata all'accertamento dell'ufficio tecnico comunale, del pregiudizio che la eventuale remissione in pristino potrebbe arrecare alle parti legittime.

Viceversa se l'amministrazione comunale dovesse ritenere rettificabile la pratica di condono, cioè nel caso in cui si riconosca che l'altezza così come la lunghezza indicate in condono siano effettivamente scaturite da un mero errore materiale, allora essa potrebbe essere riesaminata e si potrebbe recuperare la legittimità del volume e successivamente sanare anche gli altri abusi minori (frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ecc.) con *accertamento di conformità* previa comunque eliminazione dell'ampliamento sul vano sottoscala.

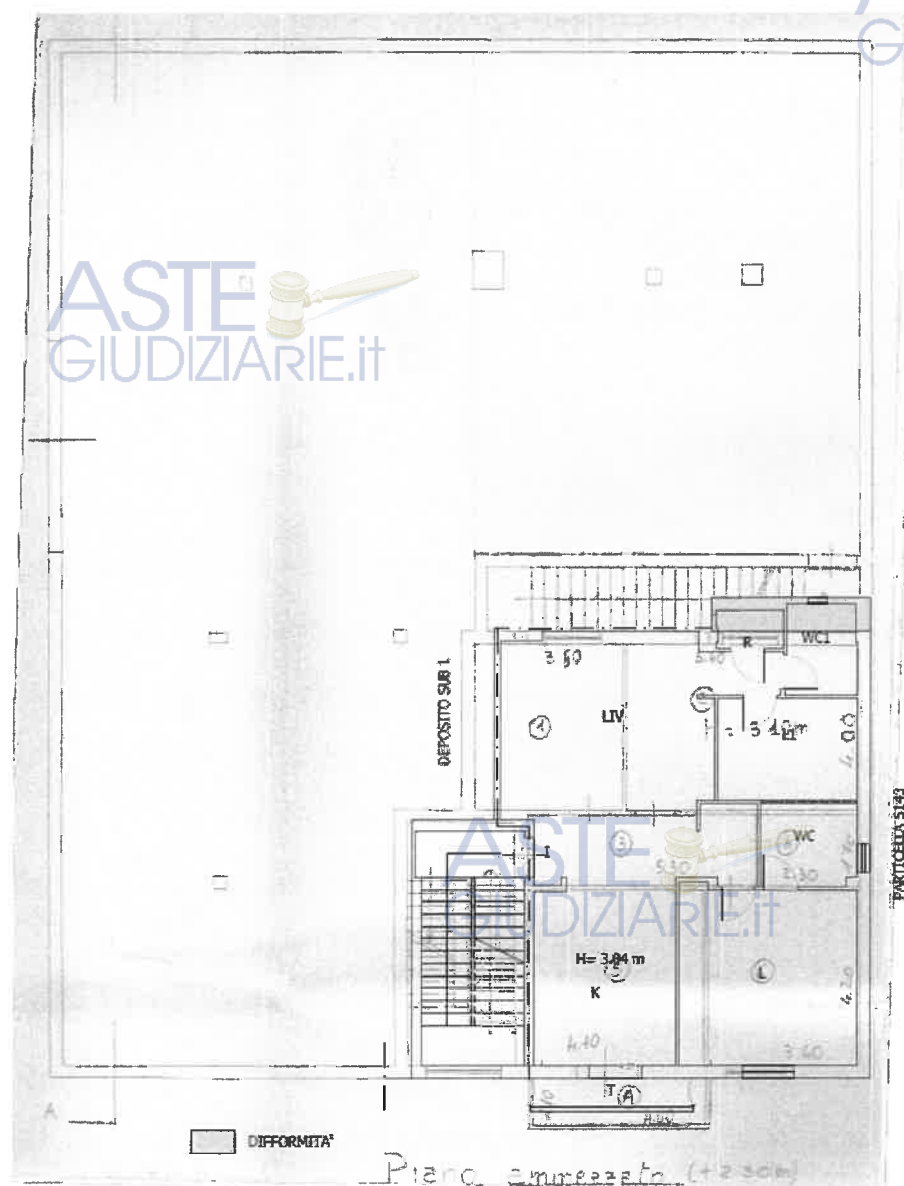
Ciò premesso, in ogni caso, nella determinazione del prezzo base d'asta, prudenzialmente, per tenere conto di tali criticità, verrà applicato un coefficiente di deprezzamento, puramente simbolico, perché l'entità dell'ammenda e/o l'integrazione degli oneri di condono (nel caso fosse

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, compromesso, esposto al rischio reale di essere oggetto di sanzioni amministrative e/o di provvedimenti di demolizioni e per il quale, al momento, non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, si è dell'opinione che, si possa, indicativamente, fare riferimento a una percentuale di decremento nella formulazione del giudizio di valore del **12%** al fine di tener conto del ribasso che l'immobile sconta inevitabilmente sul mercato per le problematiche urbanistiche riscontrate, per la sua parziale illegittimità, per l'impossibilità di un ripristino dello stato dei luoghi come da condono e per il rischio dell'applicazione della sanzione alternativa alla demolizione.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della concessione in sanatoria è emerso quanto segue:

- Anche per tale immobile vale tutto quanto detto in premessa nella parte urbanistica.

L'ampliamento sul fronte nord (sottoscala) non può essere sanato nè in via ordinaria nè in via straordinaria per cui vanno calcolati i costi per la remissione in pristino e/o sanzione alternativa,



tenuto conto, prudenzialmente, anche della variazione, seppur minima della quota di imposta del
solaio (rispetto ai grafici di condono presumibilmente errati), anche in questo caso verrà applicata
una percentuale onnicomprensiva di deprezzamento nella determinazione del prezzo base d'asta
del cespite pari al **10% (cfr. ALLEGATO 57)**.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 4

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della concessione in sanatoria è emerso quanto segue:

- diversa dislocazione degli spazi interni,
- ampliamento sul fronte nord e sul fronte ovest
- diversa sagoma del balcone;
- variazione della quota di imposta del solaio di calpestio: 5.60 circa in luogo dei 5.40 riportati, si presume, erroneamente, in condono (-cfr. ALLEGATO 59).

Si fa presente che l'ampliamento a ovest è stato effettuato a danno del sub 10 confinante, è stato modificato il confine tra i due subalterni attigui e di conseguenza anche la loro consistenza, da qui la necessità di vendere in un solo lotto il sub 4 e il sub 10 in conformità all'oggetto del pignoramento nonché per l'impossibilità di frazionare urbanisticamente immobili la cui volumetria non è completamente legittima.

Per tale questione ci si rimette comunque alle eventuali diverse determinazioni che il G.E. riterrà più opportune.

L'ampliamento sul fronte nord non può essere sanato, per cui vanno calcolati i costi per la rimissione in pristino e/o della sanzione alternativa. Essi verranno assorbiti da una percentuale di decremento complessiva per tener conto anche, prudenzialmente, della variazione della quota di imposta del solaio di calpestio riscontrata rispetto ai grafici di condono (presumibilmente errati), verrà applicato in ogni caso un coefficiente riduttivo pari al 15% del valore di mercato in ipotesi di piena legittimità urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 10

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della concessione in sanatoria è emerso quanto segue:

- diversa dislocazione degli spazi interni,
- ampliamento sul fronte nord: realizzazione di una cucina e veranda aperta,
- trasformazione di un volume in superficie scoperta
- variazione del confine con l'unità attigua (sub 4)
- lieve variazione di profondità del corpo di fabbrica dovuto quasi sicuramente ad una errata rappresentazione grafica
- variazione della quota di imposta del solaio di calpestio: 5.60 circa in luogo dei 5.40 riportati in condono, quasi sicuramente dovuto ad una errata indicazione metrica.
- variazione prospettica (cfr. ALLEGATO 59).

Anche in questo caso al prezzo base di vendita verrà applicato un coefficiente riduttivo per tener conto degli oneri di demolizione delle superfici eccedenti rispetto al titolo rilasciato e/o della sanzione alternativa nonché della variazione di quota di calpestio, fermo restando tutto quanto detto sulla possibilità di rettifica dei grafici allegati alla pratica di condono, che consentirebbe, eliminando le superfetazioni, laddove possibile, di recuperare la piena legittimità del bene in esame e sanare con *accertamento di conformità* successivamente ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 anche le variazioni interne e prospettiche realizzate.

Il coefficiente correttivo di deprezzamento applicato sarà pari al 15%

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 8

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della concessione in sanatoria è emerso quanto segue:

- Diversa posizione del finestrino nel bagno,
- realizzazione di un ripostiglio esterno sul terrazzo di pertinenza,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non esiste dichiarazione di agibilità per il compendio immobiliare in oggetto.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

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:

Il valore locativo parametrico unitario di zona per le abitazioni civili oscilla in zona tra E. 2,00 mq. e E. 3,00 (cfr. **ALLEGATO 66**), considerando un valore intermedio di E. 2,5 x mese/mq., tra quelli suindicati, si ottiene:

LOTTO 3: appartamento piano primo: sub 4

Vlocativo = Euro 2,5/mq. x mese x sup. convenzionale;

Vlocativo = Euro 2,5/mq. x mese x mq. 104,10 = 260,25/mese e in cifra tonda E. 260,00/ per mese.

LOTTO 3 : appartamento piano primo: sub 10

Vlocativo = Euro 2,5/mq. x mese x mq. 197,80 = 494,50/mese e in cifra tonda E. 495,00 per mese.

Per calcolare l'indennità di occupazione verrà applicato un coefficiente riduttivo ai valori precedentemente determinati nella misura del 20% circa per tenere conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione; dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc., ottenendo:

Vlocativo = E. 260,00mq./per mese x 0,80 = in c.t. **210,00/mese – sub 4**

Vlocativo = E. 495,00mq./per mese x 0,80 = in c.t. **400,00/mese – sub 10**

Si fa presente che l'intero lotto 3 è occupato dalla famiglia dell'esecutato e precisamente:

i

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Da tutta quanta la documentazione presente agli atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (cfr. ALLEGATI 61-62) è emerso che:

- Non vi sono trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, **non** pendono altre **procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.
- Non risultano trascrizioni di **domande giudiziali** sugli immobili pignorati, **non** pendono procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni staggiti, **non** vi sono provvedimenti giudiziali 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** risultanti dai Registri Immobiliari.
- **Non** sono stati eseguiti sui beni **provvedimenti di sequestro penale**.

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

- Nessuno.

E' stata effettuata ispezione ipotecaria anche a nome del coniuge propri

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

Tra questi si segnalano:



Pignoramenti



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

in Aversa del 18.7.2017 rep. 8133. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in San Marcellino all'indirizzo Matteotti, identificate al Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 648, sub 1, sub 7, sub 2, sub 4, sub 8, sub 10.

Difformità urbanistico-edilizie il costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 al quale si rimanda per maggiori approfondimenti è stato determinato con percentuali di deprezzamento sul valore di stima.

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

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

Come suindicato, Non vi è amministrazione di condominio.

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

Nei riguardi delle unità immobiliari in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul loro 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
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



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:

$V_{im} = V_{um} \times [Su \text{ o } Sl + (0,25 \times Ss) + (0,35 \times St) + (0,10 \times Ste)]$ dove:

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

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

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

Sl = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 25%;

St = superficie terrazzo

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

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

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

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

1. Le **quotazioni Immobiliari - I semestre 2019 dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. ALLEGATO 66)** esprimono i valori parametrici unitari in zona – Comune di San Marcellino (Fascia periferica - zona D4) per unità di superficie (mq.) solo delle *abitazioni civili*, che oscillano tra **E. 700,00/mq. e E. 1.000,00/mq.**

Per il Comune attiguo di Aversa i valori parametrici unitari in zona (Aversa Nord - zona D6) per unità di superficie (mq.) dei *negozi*, oscillano tra **E. 900,00/mq. e E. 1.800,00/mq (cfr. ALLEGATO 67)**, di cui i magazzini e/o locali di deposito vanno generalmente considerati intorno al 50% così come in uso dall'Agenzia delle Entrate.

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 (vedi figura seguente) di **E. 1.000,00/mq. per le abitazioni**, offerte che scontate di circa il 20% nella trattativa confermano i valori O.M.I. suindicati.

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 ed Agenzia delle Entrate-) sono i seguenti:

100% per la Sgl superficie lorda coperta – abitazioni e locali commerciali.

50% per i locali aventi altezza interna inferiore a metri lineari 2,70 – retromagazzini.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Per le superfici di ornamento si è fatto riferimento al codice delle valutazioni immobiliari precedentemente indicato, ossia:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Le superfici sono le seguenti:

LOTTO 1 : deposito sito in San Marcellino (Ce) , Via Giacomo Matteotti n. 16 bis -piano terra, riportato al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 1** e Foglio 4, p.lla 648, **sub 7**.

Le superfici sono le seguenti:

La superficie globale lorda è di mq. $444.20 - 16.41 = \text{mq. } 427.79$.

A tale superficie va detratto lo sconfinamento nel piano sottoscala pari a 1.63, ottenendo.

$\text{Mq. } 427.79 - 1.82 = \text{mq. } 425.97$.

Considerato che la porzione A (82.10) ha altezza interna di metri lineari 2.00, al di sotto di quella abitabile, essa verrà calcolata al 50%, ottenendo:

Sup. commerciale = $343.87 + (0,50 \times 82.10) = 343.87 + 41.05 = \text{mq. } 384.92$

LOTTO 2 : appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis -piano ammezzato, riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 2**.

Le superfici sono le seguenti:

Su (Superficie utile) = mq. 85.45

Sgl - La superficie globale lorda = mq. 96.89 a cui va detratto lo sconfinamento nel sottoscala mq. 2.82

Ss Sup. scoperta = mq. 3.12.

La superficie commerciale è pari a: $[(96.89 - 2.82) + (0,25 \times 3.12)] = 64.07 + 0.78 = \text{mq. } 94.85$

LOTTO 3 : **due** appartamenti confinanti siti in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis -piano primo, riportati al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 4** e Foglio 4, p.lla 648, **sub 10**.

APPARTAMENTO SUB 4

Sgl - La superficie globale lorda = 123,84 a cui va detratto lo sconfinamento sul prospetto nord di mq. 22.19

Sup. scoperta = mq. 9.81.

La superficie commerciale è pari a: $[(123,84 - 22.19) + (0,25 \times 9.81)] = 101.65 + 2.45 = \text{mq. } 104.10$.

APPARTAMENTO SUB 10

Le superfici sono le seguenti:

Sgl - La superficie globale lorda = 173.81 + 10.48 (volume assentito, attuale terrazzo)

Sup. scoperta = mq. 51.52 - 10.48 (terrazzo da considerare sup. abitativa)

V (Veranda aperta) = mq. 23.69

Ke (cucina esterna) = mq. 8.60.

La veranda e la cucina esterna (incrementi di volume illegittimi) verranno considerate superfici scoperte e quindi

$\text{Ss} = 51.52 + 23.69 + 8.60 = \text{mq. } 83.81 - 10.48 = 73.33$

La superficie commerciale è pari a: $[(173.81 + 10.41) + (0,35 \times 25) + (0,10 \times 48.33)] = 184.22 + 8.75 + 4.83 = \text{mq. } 197.80$.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

LOTTO 4: appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16-piano primo, Catasto Fabbricati: Foglio 4, p.lla 648, sub 8.

Le superfici sono le seguenti:

Sgl - La superficie globale lorda = 53.13 – 3.88 (ampliamento illegittimo)

Sup. scoperta = mq. 55.47 + 3.40 = 58.87

RE – Ripostiglio esterno = mq. 3.40 (da considerare sup. scoperta perché illegittimo).

La superficie commerciale è pari a: $[(53.13 - 3.88) + (0,35 \times 25) + (0,10 \times 33.87)] = 49.25 + 8.75 + 3.39 = \text{mq. } 61.39$.

Considerando un valore parametrico unitario pressappoco medio, tra quelli suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. , si ottiene:

	SC	Valore di mercato unitario	Valore di mercato	Cifra tonda
Lotto 1-sub 1 e 7	384,92	700,00	269.444	E. 269.000,00
Lotto 2 – sub 2	94.85	850,00	80.622,50	E. 80.000,00
Lotto 3a - sub 4	104.10	900,00	93.690,00	E. 94.000,00
Lotto 3b-sub 10	197.80	950,00	187.910,00	E. 188.000,00
Lotto 4- sub 8	61.39	850,00	52.181,50	E. 52.000,00

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). I valori iniziali stimati verranno decurtati, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti dei beni venduti pari al 10% del prezzo di stima iniziale ;
- una decurtazione in percentuale per la complessa problematica urbanistica riscontrata e indicata al paragrafo 6 della presente relazione e al quale si rimanda integralmente nella misura del 12% per il

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

lotto 1 (deposito), del 10% per il lotto 2 (appartamento sub 2), del 15% per l'appartamento (sub 4 – lotto 3), del 15% (per il lotto 3 – sub 10), del 10% per il lotto 4 (sub 8);

- per lo **stato di possesso** nessuna decurtazione verrà effettuata, i cespiti sono occupati sine titulo;
- per lo **stato d'uso e di manutenzione** la decurtazione verrà effettuata in percentuale per ogni immobile: 7% per il lotto 1, 10% per il lotto 2, 5% per il sub 4, 3% per il sub 10, 10% per il sub 8.
- per le **spese condominiali insolute** nulla verrà decurtato non esiste amministrazione di condominio;
- **oneri catastali E. 400,00** come indicato al paragrafo 3 della presente relazione per ciascuna unità immobiliare urbana;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nulla verrà decurtato ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti 5%	Stato d'uso	Probl. Urban.	Oneri catastali	Valore definitivo	Cifra tonda
1	269.000,00	-13.450	- 18.830	-32.280,00	-400,00	204.040	E.204.000,00
2	80.000,00	-4.000	-8.000	-8.000,00	-400,00	59.600	E. 60.000,00
3a	94.000,00	-4.700	- 4.700	-14.100,00	-400,00	70.100	E. 70.000,00
3b	188.000,00	-9.400	-5.640	- 28.200	-400,00	144.360	E.144.000,00
4	52.000,00	-2600	-5200	-5.200	-400	E. 38.600	E. 39.000,00

I valori suindicati rappresentano i più probabili valori di mercato della piena proprietà dei cespiti pignorati, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, gli oneri catastali, lo stato d'uso ecc.

Sulla scorta dei valori determinati e delle decurtazioni già effettuate si propone al Giudice dell'Esecuzione di effettuare una decurtazione pari solo al 3% sui valori suindicati per tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

degli immobili, in conclusione i valori determinati come **prezzi base d'asta** dei cespiti subastati sono i seguenti:

lotto			Prezzo base d'asta (cifra tonda)
Lotto 1 – sub 1 e sub 7	E. 204.000,00x 0,97	E. 197.880,00	E.198.000,00
lotto 2 – sub 2	E. 60.000,00 x 0,97	E. 58.200,00	E. 58.000,00
Lotto 3a -sub 4	E. 70.000,00 x 0,97	E. 67.900,00	E. 68.000,00
Lotto 3b -sub 10	E. 144.000,00 x 0,97	E. 139.680,00	E. 140.000,00
Lotto 4 – sub 8	E. 39.000,00 x 0,97	E. 37.830,00	E. 38.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 : deposito sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano terra, riportato al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 1** e Foglio 4, p.lla 648, **sub 7**.

E. 198.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis –piano ammezzato, riportato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 2**.

E. 58.000,00

LOTTO 3 : **due** appartamenti confinanti siti in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis–piano primo, riportati al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 4** e Foglio 4, p.lla 648, **sub 10**. = E. 68.000,00+E. 140.000,00.

E. 208.000,00

LOTTO 4: appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16–piano primo, Catasto Fabbricati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 8**.

E. 38.000,00.

Si precisa:

- che il valore espresso per il lotto 1 tiene conto dell'eventuale servitu' per accedere al lotto 4 e all'ingresso secondario del lotto 3. Passaggio che da sempre è avvenuto fin dall'epoca di costruzione degli immobili in oggetto;
- che il valore espresso per il lotto 4 tiene conto del passaggio (servitu') che da sempre è avvenuto per accedere all'ingresso secondario del lotto 3;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

- che la diminuzione di valore dei cespiti dovuta alla presumibile costituzione di servitù è bilanciata dalla maggiore appetibilità dei beni venduti separatamente.
 Ad ogni modo ci si rimette alle eventuali diverse determinazioni che il G.E. riterrà più opportune.

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 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 storico di residenza e l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio in cui si rileva che al momento dell'acquisto la debitrice esecutata era già sposata con il Sig. Di Tella Nicola con il quale ha contratto matrimonio in data 1.08.1965, come certificato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di Frignano (cfr. ALLEGATI 36-37), che risulta privo di annotazioni, per cui il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni.

Il pignoramento non risulta notificato al coniuge comproprietario.

Lo scrivente ausiliario rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- | | |
|---------------|--|
| ALLEGATO N. 1 | Verbal delle operazioni peritali; |
| ALLEGATO N. 2 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, appartamento sub 2 – piano ammezzato - rapp.1:100 ; |
| ALLEGATO N. 3 | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi appartamento sub 2 – piano ammezzato; |
| ALLEGATO N. 4 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, appartamento sub 4 – piano primo - rapp.1:100 ; |
| ALLEGATO N. 5 | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi appartamento sub 4 – piano primo; |
| ALLEGATO N. 6 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, deposito piano terra sub 1 e sub |

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

- 7- rapp.1:100 ;
- ALLEGATO N. 7 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi deposito **sub 1 e sub 7** – piano primo;
- ALLEGATO N. 8 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, appartamento **sub 8**– piano primo - rapp.1:100 ;
- ALLEGATO N. 9 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi appartamento **sub 8** – piano primo;
- ALLEGATO N. 10 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, appartamento **sub 10**– piano primo - rapp.1:100 ;
- ALLEGATO N. 11 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi appartamento **sub 10** – piano primo;
- ALLEGATO N. 12 Schema distributivo delle unità immobiliari pignorate all'interno del fabbricato, di cui esse son parte – piano terra, piano ammezzato e piano primo;
- ALLEGATO N. 13 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 14 Titolo di provenienza al debitore esecutato – vendita Notaio Nicola Dongiacomo del 10.12.1972;
- ALLEGATO N. 15 Nota di trascrizione del titolo di provenienza suindicato;
- ALLEGATO N. 16 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 17 Estratto di mappa storico;
- ALLEGATO N. 18 Visura storica catastale per immobile **p.lla 648;**
- ALLEGATO N. 19 Visura storica catastale per immobile **p.lla 9;**
- ALLEGATO N. 20 Visura storica per immobile F. 4, p.lla 648, **sub. 1;**
- ALLEGATO N. 21 Planimetria catastale F. 4, p.lla 648, **sub. 1;**
- ALLEGATO N. 22 Visura storica per immobile F. 4, p.lla 648, **sub. 2;**
- ALLEGATO N. 23 Planimetria catastale F. 4, p.lla 648, **sub. 2;**
- ALLEGATO N. 24 Visura storica per immobile F. 4, p.lla 648, **sub. 4;**
- ALLEGATO N. 25 Planimetria catastale F. 4, p.lla 648, **sub. 4;**
- ALLEGATO N. 26 Visura storica per immobile F. 4, p.lla 648, **sub. 7;**
- ALLEGATO N. 27 Planimetria catastale F. 4, p.lla 648, **sub. 7;**
- ALLEGATO N. 28 Visura storica per immobile F. 4, p.lla 648, **sub. 8;**
- ALLEGATO N. 29 Planimetria catastale F. 4, p.lla 648, **sub. 8;**
- ALLEGATO N. 30 Visura storica per immobile F. 4, p.lla 648, **sub. 10;**
- ALLEGATO N. 31 Planimetria catastale F. 4, p.lla 648, **sub. 10;**
- ALLEGATO N. 32 Visura storica per immobile F. 4, p.lla 648, **sub. 3;**
- ALLEGATO N. 33 Elenco immobili;
- ALLEGATO N. 34 Planimetria catastale pregressa sub 3
- ALLEGATO N. 35 Frazionamento 420/73
- ALLEGATO N. 36 Estratto atti di matrimonio;
- ALLEGATO N. 37 Certificato storico di residenza;
- ALLEGATO N. 38 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub 2;
- ALLEGATO N. 39 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub 4;
- ALLEGATO N. 40 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub 8;
- ALLEGATO N. 41 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way S. Paolo lmi provincia)

- ALLEGATO N. 42 catastale sub 10;
Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub 7;
- ALLEGATO N. 43 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub 1;
- ALLEGATO N. 44 domanda di condono prot. 2959 del 30.04.1986 – lotto 1;
- ALLEGATO N. 45 domanda di condono prot. 2959 del 30.04.1986 – sub 10;
- ALLEGATO N. 46 domanda di condono prot. 2959 del 30.04.1986 – sub 4;
- ALLEGATO N. 47 domanda di condono prot. 2959 del 30.04.1986 – sub 2;
- ALLEGATO N. 48 domanda di condono prot. 2959 del 30.04.1986 – sub 8;
- ALLEGATO N. 49 domanda di condono prot. 2959 del 30.04.1986 – prospetto riepilogativo
- ALLEGATO N. 50 Elaborato planimetrico;
- ALLEGATO N. 51 Quadro riepilogativo;
- ALLEGATO N. 52 Concessione in sanatoria n. 684 dell'8.08.1998;
- ALLEGATO N. 53 Concessione in sanatoria n. 684 dell'8.08.1998- relazione illustrativa;
- ALLEGATO N. 54 Concessione in sanatoria n. 684 dell'8.08.1998- perizia giurata;
- ALLEGATO N. 55 Concessione in sanatoria n. 684 dell'8.08.1998- elaborato grafico;
- ALLEGATO N. 56 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi ai grafici di concessione-piano terra;
- ALLEGATO N. 57 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi ai grafici di concessione-piano ammezzato;
- ALLEGATO N. 58 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi ai grafici di concessione-piano primo –sub 8;
- ALLEGATO N. 59 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi ai grafici di concessione-piano primo –sub 4-10;
- ALLEGATO N. 60 Estratto N.T.A. ;
- ALLEGATO N. 61
- ALLEGATO N. 62
- ALLEGATO N. 63
- ALLEGATO N. 64
- ALLEGATO N. 65
- ALLEGATO N. 66
- ALLEGATO N. 67
- Napoli 2.11.2019

L'Esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati