

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

IIIª Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 148/2019 – @@@@

@@@@ c/o @@@@

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

PREMESSO

- che, con decreto del 15 giugno dell'anno 2021, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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.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 (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati del debitore esecutato, per i diritti pari alla **quota di 1/2** della piena proprietà, risultavano i seguenti:

*Unità site in **Trentola Ducenta**:*

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

*Unità site in **San Marcellino**:*

- 5) *Comune di San Marcellino (..) Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio1, p.lla 5084, sub 5, Categoria A/2 (...) piano 2-S1 (cfr. atto di pignoramento).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 21.03.2022, previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Marco d'Arcangelo, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Trentola Ducenta, alla via Caravaggio nn. 4-6 presso il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 1**). Su posto abbiamo rinvenuto il Sig. @@@@ che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari subastate.

Ogni unità immobiliare, staggita è stata oggetto di rilievi metrici e fotografici (cfr. **ALLEGATI 2-3-4-5-6-7-8-9**).

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

Le operazioni di accesso sono poi proseguite nello stabile sito in San Marcellino (CE), alla via Doninzetti s.n.c. All'interno del compendio abbiamo rinvenuto la presenza dell'esecutato, ivi giunti si constatava che erano in corso lavori di ricostruzione infatti, il debitore esecutato in questa sede dichiarava che *l'originario fabbricato è stato demolito e ricostruito e che "la ricostruzione è stata effettuata con la medesima cubatura ed altezza del suolo del precedente fabbricato. Mi riservo di inviare all' arch. Pettinati concessione edilizia relativa al fabbricato"*.

Pertanto, si effettuava una ricognizione sommaria dei luoghi, effettuando un rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATO 10**), rendendosi necessario ulteriore accesso.

In data 10.06.2022 mi sono recata nuovamente sui luoghi sottoposti a pignoramento e, precisamente, nel Comune di San Marcellino (Ce), presso il fabbricato posto ad angolo tra via Verdi e via Doninzetti, avente accesso da via Doninzetti s.n.c. Sul posto ho rinvenuto il debitore esecutato che consentiva l'accesso ai luoghi, che mi invitava a rilevare gli immobili posti all'ultimo piano, constatata l'impossibilità di individuare il compendio immobiliare pignorato, veniva comunque effettuato il sopralluogo per confrontare lo stato dei luoghi con gli elaborati catastali relativi alle unità immobiliari pignorate (**cf. ALLEGATI 10-10a**).

Considerato che il nuovo fabbricato ricostruito presenta caratteristiche tipologiche completamente diverse da quello precedente, in termini di distribuzione volumetrica e di tipologia delle singole unità immobiliari, tanto da non poter più identificare, in loco, la consistenza immobiliare subastata, si è ritenuto, relativamente alle unità site in San Marcellino, di rinviare il deposito dell'elaborato e di attendere le determinazioni che il G.E. riterrà più opportune.

In questa sede il Sig. @@@@ @@@@ forniva alla sottoscritta la seguente

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

documentazione:

- permesso di costruire n. 55/2021 del 3.08.2021 e tavole allegate, relative agli immobili siti in San Marcellino (cfr. **ALLEGATI 56-57-58**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, planimetrie catastali, elaborati planimetrici attuali e pregressi, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare subastato (cfr. **ALLEGATI 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29**) e più volte, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentola Ducenta per effettuare accesso agli atti e richiedere copia dello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. **ALLEGATI 30-31-38-39-40-41-42-43**) nonché presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trentola Ducenta per richiedere e acquisire estratto di matrimonio e certificato di residenza del debitore esecutato (cfr. **ALLEGATI 32-33**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie relative ad una parte dei beni, oggetto di pignoramento e al debitore esecutato (cfr. **ALLEGATI 45-46-47-48-49**).

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

oooooooooooooooooooooooooooo

Considerato che il fabbricato demolito e ricostruito, in San Marcellino, presenta, come suindicato, caratteristiche tipologiche completamente diverse da quello precedente, in termini di distribuzione volumetrica delle singole unità immobiliari, di altezza e di tipologia tanto da non poter più identificare, in situ, la consistenza immobiliare pignorata, **si è ritenuto di limitare le proprie attività peritali solo agli immobili siti nel Comune di Trentola Ducenta.**

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

Il fabbricato sito in San Marcellino si componeva originariamente di **tre** piani fuori terra e di un piano seminterrato e le unità pignorate erano dislocate al **piano seminterrato** e al **piano secondo** dello stabile.

Attualmente il corpo di fabbrica ricostruito si articola su **quattro** piani fuori terra, il piano seminterrato non è stato ricostruito e presumibilmente la proprietà del debitore esecutato sarà dislocata al **piano terzo**.

Per gli immobili in San Marcellino, in attesa del nuovo atto di individuazione catastale e di attribuzione delle nuove proprietà (con conseguente modifica del pignoramento), **si ritiene** si sia istituita di fatto una **comunione** pro indiviso dell'area e di ciò che su essa è stato costruito, infatti la condominialità poteva essere ripristinata solo nel caso in cui l'edificio fosse stato ricostruito in modo del tutto conforme al precedente, ne consegue che in caso di ricostruzione difforme (come è il caso di cui trattasi) la nuova costruzione sarà assoggettata esclusivamente alla disciplina dell'accessione e la sua proprietà apparterrà ai comproprietari dell'area in proporzione delle rispettive quote (Cass. Civ., sez. II, 8 ottobre 2020, n. 21716), quanto edificato costituisce un'opera realizzata su suole comune, soggetta alla disciplina dell'accessione e quindi da attribuire secondo le quote originarie dei comproprietari del suolo (Corte di Cassazione, Sez. II, 23 febbraio 1999 n. 1543). Concetto analogo indicato anche all'art. 1128 CC.

Si ritiene, in alternativa, che si possa solo effettuare un pignoramento pro quota dell'area e di tutto ciò che insiste su di essa, **in ogni caso, ci si rimette, per tale questione, alle determinazioni che il GE riterrà più opportune.**

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione



Fabbricato sito in San Marcellino, in corso di ricostruzione



Fabbricato sito in San Marcellino, come era prima della demolizione e ricostruzione

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

Il verbale di pignoramento degli immobili, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **3.04.2019** ai nn. **11441/8917**.

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

La certificazione notarile del Notaio Marcello Porfiri del 30.05.2019, in atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza della consistenza immobiliare pignorata e si estende fino:

- all'atto di compravendita per notar Luigi Ventrosini dell'11.07.1996, rep. 2824, trascritto l'1.08.1996 ai nn. 17489/14165 con il quale fu trasferito il terreno, di mq. 675 (catastali), con insistenti ruderi di fabbricato rurale in C.T. al Foglio 2, **p.lla 6**, ca 44, fabb. rurale e **p.lla 721** di are 6.31 (**cf. ALLEGATO 31**), che costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio.

Su tale area fu poi edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata. L'area, su cui è stato edificato il fabbricato, è attualmente individuata dalla particella 5204, del foglio 2, ente urbano, di are 6,75 che scaturisce dalla soppressione delle particelle 6 e 721, come si evince dalla visura storica per immobile (**cf. ALLEGATO 21**).

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

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

La consistenza immobiliare, sottoposta a pignoramento, relativamente alle unità site in **Trentola Ducenta, è la seguente:**

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

Per le unità site in San Marcellino si resta in attesa del provvedimento del G.E.

Il **diritto reale (½ della piena proprietà)**, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto e del successivo atto

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

di separazione dei beni, come indicato nell'estratto di matrimonio allegato (**cf. ALLEGATO 32**).

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

- Foglio 2, particella 5204, **sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 184 mq., totale escluse aree esterne 174 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano T**, intestato a @@@@, nata a @@@@ @@@@ (@@) il @@@@, proprietà per 500/1000 e a @@@@, nato a @@ @@@@ (@@) l'@@@@, proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 13-14**).
- Foglio 2, particella 5204, **sub 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano 1**, intestato a @@@@, nata a @@@@ @@@@ (@@) il @@@@, proprietà per 500/1000 e a @@@@, nato a @@@@ @@@@ (@@) l'@@@@, proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 15-16**).
- Foglio 2, particella 5204, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano 2**, intestato a @@@@, nata a @@@@ @@@@ (@@) il @@@@, proprietà per 500/1000 e a @@@@, nato a @@@ @@@@ (Ce) l'@@@@, proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 17-18**).
- Foglio 2 particella 5204, **sub 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 185 mq., totale 203 mq., rendita Euro 410,84, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano S/1**, intestato a @@@@, nata a @@@@ (@@) il @@@@, proprietà per 500/1000 e a @@@@, nato a @@@@ (Ce) l'@@@@, proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 19-20**).

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

I beni **non** sono oggetto di **espropriazione per pubblica utilità**.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui è dislocata la consistenza immobiliare subastata, si è provveduto, ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (**cf. ALLEGATO 44**).

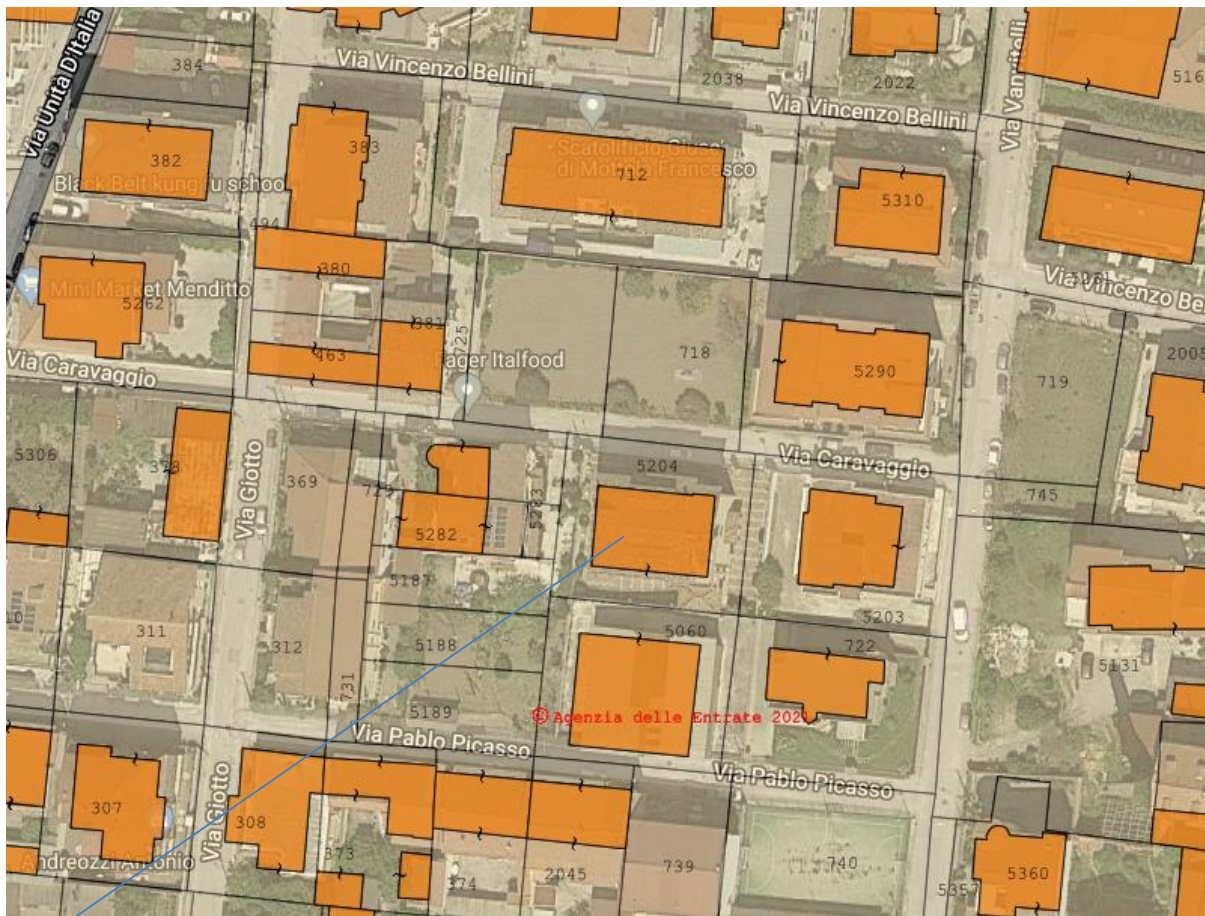
Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della destinazione d'uso assentita, del titolo edilizio rilasciato per un organismo edilizio unico, suddiviso in piani, secondo le funzioni specifiche interconnesse, da adibire ad attività artigianale, **della normativa urbanistica di zona** e soprattutto **dello stato di legittimità urbanistica parziale del fabbricato**, ai fini di limitare eventuali costi di rimissione in pristino e di effettuare un eventuale intervento unitario di recupero della legittimità urbanistica, per quanto possibile (la quota pignorata è di 1/2) lo scrivente ausiliario propone, di procedere alla formazione di **un lotto unico**, così come di seguito indicato, e precisamente:

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata – p.lla 5204 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (Ce).

Per una lettura immediata della dislocazione spaziale delle unità immobiliari subastate rispetto al fabbricato di cui essi sono parte, si è allegato il tipo mappale (**cf. ALLEGATO 12**).

Di seguito vengono riportati **i confini e i dati catastali** delle singole unità costituenti il lotto unico.

Si è ritenuto di formare un lotto unico, come da titolo edilizio rilasciato, per dare la possibilità all'acquirente, di poter tentare il ripristino dello stato dei luoghi e il recupero della legittimità urbanistica del bene, la divisione in lotti (e dunque in piani) e l'assegnazione a più soggetti

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

on solo è in contrasto con i requisiti per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia ma potrebbe inficiare la programmazione e la realizzazione di un intervento unico di ripristino. La normativa di zona prevede infatti la realizzazione di impianti industriali, artigianali e/o commerciali con servizi tecnici e amministrativi degli impianti, depositi e magazzini e una sola abitazione per ciascun impianto a uso del custode e del titolare dell'azienda, il titolo abilitativo è stato rilasciato per un *unicum*, suddiviso in piani per le diverse funzioni interconnesse dell'azienda (**cf. ALLEGATO 42**).

Il lotto invece è costituito attualmente da tre appartamenti e un piano seminterrato frazionato in due porzioni (garage e abitazione), e precisamente:

❖ *appartamento sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4, piano rialzato (foglio 2, p.lla 5204 sub 2, cat.A/2)*

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con particella 5060 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE) e area esterna comune sub 1.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE), con i seguenti dati:

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

❖ *appartamento sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4, piano primo (foglio 2, p.lla 5204 sub 3, cat.A/2)*

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) che lambisce la strada di accesso e pianerottolo di accesso;

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

- Est con vano scala, pianerottolo di acceso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE), con i seguenti dati:

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

❖ *appartamento sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4, piano secondo (foglio 2, p.lla 5204 sub 4, cat.A/2);*

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) che lambisce la strada di accesso e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di acceso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1.



Fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare pignorato

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

Estremi catastali

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

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

❖ *piano cantinato in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 5204 sub 6, cat.C/6)*

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di acceso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1 e p.lla 5060 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE).

Estremi catastali

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

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

QUESITO n. 2:

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

Oggetto della presente disamina è la porzione immobiliare ubicata al piano seminterrato, rialzato, primo e secondo dello stabile, sito in Trentola Ducenta (Ce) alla via Caravaggio con accesso pedonale dai civici nn. 4 e 6 e accessi carrabili dai cancelli attigui s.n.c.

Sul retro si diparte la rampa di adduzione al piano seminterrato.

Le unità immobiliari suindicate sono state associate, formando, come suindicato, **un lotto unico**.

Gli immobili sono i seguenti:

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

- immobile adibito ad appartamento piano rialzato (foglio 2, p.lla 5204 sub 2, cat.A/2)

Trattasi dell'immobile adibito ad appartamento, sito al piano rialzato del corpo di fabbrica, avente accesso autonomo dalla rampa posta a sinistra per chi entra dal civico n. 4, nell'area d'ingresso che lambisce la strada di accesso nonché dalla porta posta a destra del pianerottolo, per chi sale le scale e dai tre vani balconi posti sul retro.

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, salone, tre camere da letto, tre bagni, un ripostiglio e cucina. L'altezza interna è pari a metri lineari 2,85.

Sono parte integrante dell'immobile "de quo" due terrazzini a livello posti sul retro di cui uno munito di gazebo e uno sull'area di ingresso.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 2.85.

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

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 in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parato ad eccezione dei bagni e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura ed in parte rifinito con parquet.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del disimpegno e del ripostiglio.

L'esposizione prevalente è a Nord e a Sud.

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

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di accesso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con particella 5060 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE) e area esterna comune sub 1.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE), con i seguenti dati:

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

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- **mq 150.57;**

La superficie globale lorda = mq. 175.88

La sup. scoperta = mq. 34.93 + 4,22 + 6,43 = mq. 45.58.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.- relazione



Piano rialzato sub 2



Ingresso-living.

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

- *immobile ad uso ufficio (destinazione d'uso assentita), utilizzato come appartamento, piano primo (foglio 2, p.lla 5204 sub 3, cat.A/2)*

Trattasi dell'immobile ad uso ufficio, adibito ad appartamento, sito al piano primo del corpo di fabbrica, avente accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi sale le scale.

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, salone, tre vani, tre bagni, un ripostiglio e cucina (solo predisposizione).

Sono parte integrante dell'immobile "de quo": quattro terrazzini a livello prospicienti, rispettivamente, il lato posteriore (sud) e anteriore (nord) del lotto.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 2.85.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 4-5**).

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 rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del disimpegno e del ripostiglio.

L'esposizione prevalente è a Nord e a Sud.

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

L'immobile attualmente è disabitato.

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune, adiacente la strada di accesso (sub 1) e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE), con i seguenti dati:

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

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- **mq 151.98;**

La superficie globale lorda = mq. 174,84

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

La sup. scoperta = mq. 16,85 + 4,66 + 12.83 + 6,35 = mq. 40.69



- **Appartamento piano secondo (foglio 2, p.lla 5204 sub 4, cat.A/2);**

Trattasi dell'appartamento, sito al piano secondo del corpo di fabbrica, avente accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi sale le scale.

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, salone, tre vani, tre bagni, un ripostiglio e una cucina.

Sono parte integrante dell'immobile "de quo": quattro terrazzini a livello prospicienti, rispettivamente, l'area esterna a sud e a nord.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 2.85.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 6-7**).

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 rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del disimpegno e del ripostiglio.

L'esposizione prevalente è a Nord e a Sud.

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

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1), adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1.

Estremi catastali

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

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

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- **mq 151.67;**

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

La superficie globale lorda = mq. 174,84

La sup. scoperta = mq. 16,85 + 4,66 + 12,83 + 6,35 = mq. 40.69.



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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

- *piano seminterrato (foglio 2, p.lla 5204 sub 6, cat.C/6.*

Trattasi della porzione immobiliare, sita al piano seminterrato del corpo di fabbrica con accesso dalla rampa che si diparte dall'area comune del fabbricato posta sul retro.

Attualmente l'immobile è frazionato in due:

Una parte adibita a garage/deposito avente accesso dalla predetta rampa e dalla porta del pianerottolo posta di fronte per chi scende le scale e da una parte adibita ad appartamento con camera da letto, bagno e soggiorno-pranzo con angolo cottura, accessibile dalla porta posta a destra per chi scende le scale.

L'altezza interna dei locali misura m.l. 2.87.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico (cfr. **ALLEGATI 14-15**).

L'unità immobiliare "de quo" è fornita di impianto elettrico e idrico-sanitario.

L'immobile è pavimentato e intonacato.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta, con finestroni alti ad eccezione del corridoio.

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

Confini

L'intera consistenza immobiliare pignorata confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada e pianerottolo di accesso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1 e p.lla 5060 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE).

Estremi catastali

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

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

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- Mq. 105,81 + 67,39 = **mq 173,20.**

La superficie globale lorda = mq. 202,31

Le superfici commerciali verranno determinate al paragrafo 12 della presente relazione.

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.- relazione



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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare “de qua”, è una costruzione in cemento armato che si articola su 5 livelli.

Lo stabile si compone di piano seminterrato, piano rialzato e tre piani soprastanti. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è buono.

Esso non è dotato di servizio di portineria, né di impianto di risalita al piano.

Il fabbricato è dislocato in una zona centrale di espansione del Comune di Trentola Ducenta. L’area è sufficientemente urbanizzata, nel raggio di 800 mt. sono presenti negozi, ristoranti, luoghi di ristoro ecc., centri commerciali, scuole, la zona è collegata al sistema viario, è sita

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

nelle immediate vicinanze della strada statale SP 335 dei Ponti della Valle che collega Trentola con i paesi limitrofi di Aversa e Lusciano come innanzi georeferenziato.

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

- Foglio 2, particella 5204, **sub 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 184 mq., totale escluse aree esterne 174 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano T**, intestato a @@@@ @@@@, nata a @@@@ @@@@ @@@@ (@@) il @@@@, proprietà per 500/1000 e a @@@@ @@@@, nato a @@@@ @@@@ (@@) l'@@@@, proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 13-14**).
- Foglio 2, particella 5204, **sub 3**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano 1**, intestato a @@@@ @@@@, nata a @@@@ @@@@ @@@@ (@@) il @@@@, proprietà per 500/1000 e a @@@@ @@@@, nato a @@@@ @@@@ (@@) l'@@@@, proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 15-16**).
- Foglio 2, particella 5204, **sub 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 181 mq., totale escluse aree esterne 173 mq., rendita Euro 654,61, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano 2**, intestato a @@@@ @@@@, nata a @@@@ @@@@ @@@@ (@@) il @@@@, proprietà per 500/1000 e a @@@@ @@@@, nato a @@@@ @@@@ (@@) l'@@@@, proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 17-18**).
- Foglio 2 particella 5204, **sub 6**, categoria C/6, classe 2, consistenza 185 mq., totale 203 mq., rendita Euro 410,84, indirizzo Via Caravaggio n. 4, **piano S/1**, intestato a @@@@ @@@@, nata a @@@@ @@@@ @@@@ (@@) il @@@@, proprietà per 500/1000 e a @@@@ @@@@, nato a @@@@ @@@@ (@@) l'@@@@, proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 19-20**).

Per ogni unità immobiliare urbana sono stati acquisiti visura storica e corrispondente planimetria catastale.

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

Vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

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

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

In alcune unità immobiliari urbane sono state riscontrate, **difformità** sostanziali tra la **situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nelle relative planimetrie catastali**

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

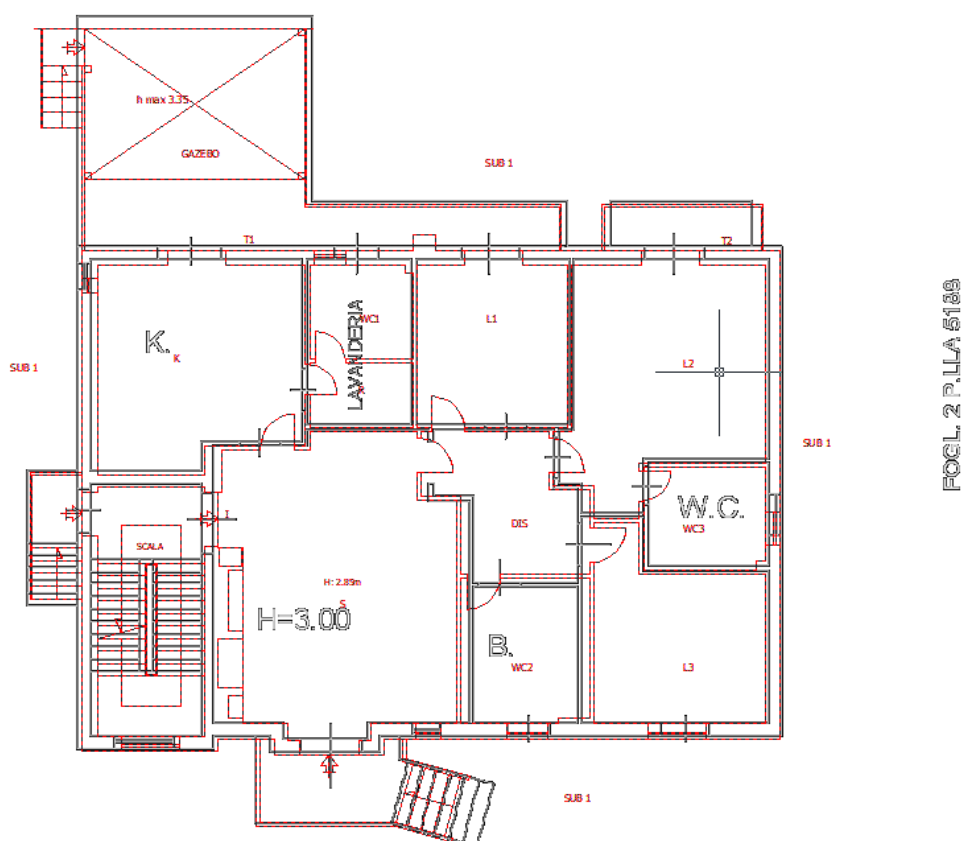
corrispondenti, sono stati riscontrati: ampliamenti, differenze di altezza, variazione di destinazione d'uso.

Occorre dunque procedere agli aggiornamenti catastali con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate.

Si è provveduto per ogni unità urbana ad effettuare la **sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale** corrispondente con opportuna **indicazione grafica delle difformità riscontrate**.

Nello specifico per i lotti suindicati si sono riscontrate le seguenti difformità:

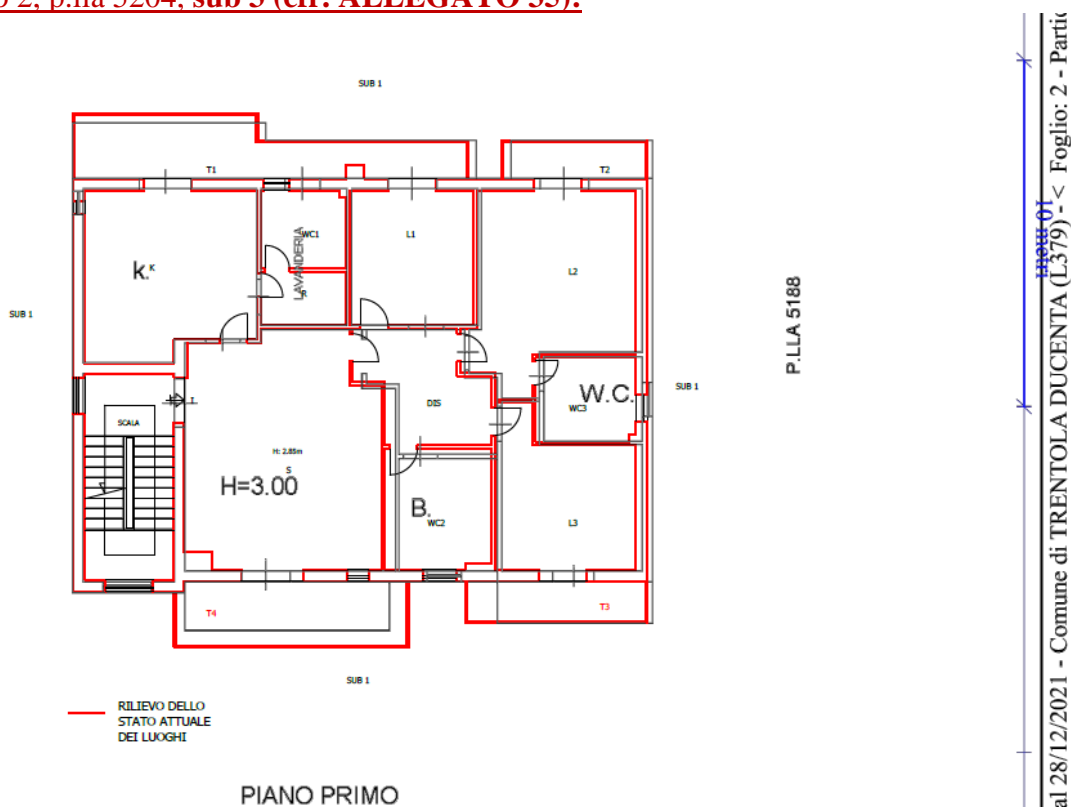
Foglio 2, p.lla 5204, sub 2 (cfr. ALLEGATO 34):



- variazione di altezza (h = 2.85 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica (tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino);
- Realizzazione di un gazebo e della rampa posta sul retro che collega la superficie scoperta con l’area esterna comune posteriore.

Occorre dunque procedere agli aggiornamenti catastali con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate.

Foglio 2, p.lla 5204, sub 3 (cfr. ALLEGATO 35):



- variazione di altezza (h = 2.85 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);

- diversa dislocazione degli spazi interni e variazione prospettica (dimensione degli aggetti maggiori sul lato anteriore, lieve traslazione delle aperture e tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate, ove possibile.

Foglio 2, p.lla 5204, sub 4 (cfr. ALLEGATO 36):

- variazione di altezza ($h = 2.85$ in luogo di $h = 3.00$ indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni e lieve variazione prospettica (dimensione maggiore dei terrazzini sul lato anteriore, lieve traslazione delle aperture, tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate, ove possibile.

Foglio 2, p.lla 5204, sub 6 (cfr. ALLEGATO 37)

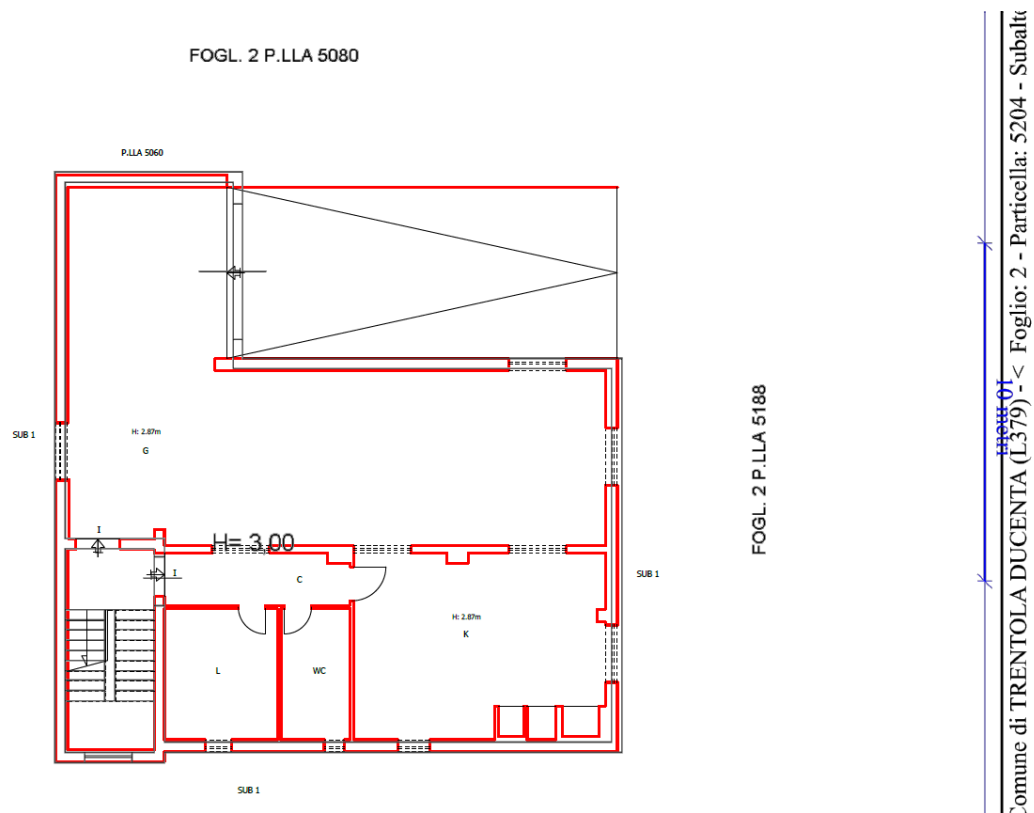
- variazione di altezza ($h = 2.87$ in luogo di $h = 3.00$ indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni, frazionamento e variazione della destinazione d'uso.

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate, ove possibile.

Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale può quantificarsi indicativamente in E. 300,00 per ciascuna unità immobiliare urbana.

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – sub 6

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

Oggetto della presente disamina è la porzione immobiliare ubicata al piano seminterrato, rialzato, primo e secondo dello stabile, sito in Trentola Ducenta (Ce) alla via Caravaggio con accesso pedonale dai civici nn. 4 e 6 e accessi carrabili dai cancelli attigui s.n.c. Sul retro si diparte la rampa di adduzione al piano seminterrato.

Le unità immobiliari suindicate sono state associate, formando, come suindicato, **un lotto unico**.

Gli immobili sono i seguenti:

- *immobile adibito ad appartamento sito al piano rialzato (foglio 2, p.lla 5204 sub 2, cat.A/2)*

Trattasi dell'immobile adibito ad appartamento, sito al piano rialzato del corpo di fabbrica, avente accesso autonomo dalla rampa posta a sinistra, per chi entra dal civico n. 4, nell'area d'ingresso che lambisce la strada di accesso nonché dalla porta posta a destra del pianerottolo, per chi sale le scale e dai tra vani balconi posti sul retro.

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, salone, tre camere da letto, tre bagni, un ripostiglio e cucina. L'altezza interna è pari a metri lineari 2,85.

Sono parte integrante dell'immobile "de quo" due terrazzini a livello posti sul retro di cui uno munito di gazebo e uno sull'area di ingresso.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 2.85.

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con particella 5060 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE) e area esterna comune sub 1.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE), con i seguenti dati:

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

immobile ad uso ufficio (destinazione d'uso assentita), utilizzato come appartamento, sito al piano primo (foglio 2, p.lla 5204 sub 3, cat.A/2)

Trattasi dell'immobile ad uso ufficio, adibito ad appartamento, sito al piano primo del corpo di fabbrica, avente accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi sale le scale.

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, salone, tre vani, tre bagni, un ripostiglio e cucina (solo predisposizione).

Sono parte integrante dell'immobile "de quo": quattro terrazzini a livello prospicienti, rispettivamente, il lato sud e nord del lotto.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 2.85.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 4-5**).

L'immobile attualmente è disabitato.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) che lambisce la strada di accesso e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Trentola Ducenta (CE), con i seguenti dati:

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

Appartamento posto al piano secondo (foglio 2, p.lla 5204 sub 4, cat.A/2).

Trattasi dell'appartamento, sito al piano secondo del corpo di fabbrica, avente accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi sale le scale.

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, salone, tre vani, tre bagni, un ripostiglio e una cucina.

Sono parte integrante dell'immobile "de quo": quattro terrazzini a livello prospicienti, rispettivamente, l'area esterna a sud e a nord.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 2.85.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 6-7**).

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1.

Estremi catastali

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

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

piano seminterrato (foglio 2, p.lla 5204 sub 6, cat.C/6).

Trattasi della porzione immobiliare, sita al piano seminterrato del corpo di fabbrica con accesso dalla rampa che si diparte dall'area comune del fabbricato posta sul retro.

Attualmente l'immobile è frazionato in due:

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

Una parte adibita a garage/deposito avente accesso dalla predetta rampa e dalla porta del pianerottolo posta di fronte per chi scende le scale e da una parte adibita ad appartamento con camera da letto, bagno e soggiorno-pranzo con angolo cottura, accessibile dalla porta posta a destra per chi scende le scale.

L'altezza interna dei locali misura m.l. 2.87.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico (cfr. **ALLEGATI 14-15**).

Confini

L'unità immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord con area esterna comune (sub 1) adiacente la strada di accesso e pianerottolo di ingresso;
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e area esterna comune sub 1;
- Sud con area esterna comune sub 1 e p.lla 5060 del foglio 2 del Comune di Trentola Ducenta (CE).

Estremi catastali

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

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

Difformità catastali:

Si è provveduto per ogni unità urbana ad effettuare la sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale corrispondente con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate.

Nello specifico per i lotti suindicati si sono riscontrate le seguenti difformità:

Foglio 2, p.lla 5204, sub 2 (cfr. ALLEGATO 34):

- variazione di altezza (h = 2.85 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica (tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino);
- Realizzazione di un gazebo e della rampa posta sul retro che collega la superficie scoperta con l'area esterna comune posteriore.

Occorre dunque procedere agli aggiornamenti catastali con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate.

Foglio 2, p.lla 5204, sub 3 (cfr. ALLEGATO 35):

- variazione di altezza (h = 2.85 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni e variazione prospettica (dimensione degli oggetti maggiori sul lato anteriore, lieve traslazione delle aperture e tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa, ove possibile previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Foglio 2, p.lla 5204, sub 4 (cfr. ALLEGATO 36):

- variazione di altezza (h = 2.85 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni e lieve variazione prospettica (dimensione dei terrazzini maggiori sul lato anteriore, lieve traslazione delle aperture, tompagnatura del vano balcone del wc1 e apertura di un finestrino).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa, ove possibile previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

Foglio 2, p.lla 5204, sub 6 (cfr. ALLEGATO 37):

- variazione di altezza (h = 2.87 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni, frazionamento e variazione della destinazione d'uso.

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate, ove possibile.

Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale può quantificarsi indicativamente in E. 300,00 per ciascuna unità immobiliare urbana.

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

- concessione edilizia n. 53/2002, rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta in data 4.04.2002.

I coniugi @@@@ @@@@ e @@@@ @@@@ che acquistarono, come suindicato, il terreno, su cui già fu chiesta concessione edilizia per poter edificare un fabbricato artigianale con relativa abitazione, approvata dalla commissione edilizia con il n. 53/2002, trasmisero al Comune di Trentola Ducenta richiesta di voltura prot. 10022 del 30.09.2002 (cfr. ALLEGATO 38).

In data 24.10.2002 fu rilasciata la concessione edilizia, pratica 53/02, ai Sigg.ri @@@@ @@@@ e @@@@ @@@@. La concessione fu richiesta per un fabbricato artigianale composto da piano seminterrato destinato a cantinato, un piano rialzato da adibire a lavorazione per sagomatura di lamiera, un piano primo da adibire ad uffici ed un piano secondo da adibire ad abitazione a uso del custode o del titolare dell'azienda (cfr. ALLEGATI 39-40-41).

Non è stata rinvenuta attestazione di agibilità.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente al compendio immobiliare staggito, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità di cantiere del

2%, sono emerse difformità relativamente a: diversa dislocazione degli spazi interni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di altezza, traslazione dei solai intermedi, difformità prospettiche, ampliamenti e incrementi di volume non autorizzati. Inoltre la concessione edilizia fu rilasciata per un organismo edilizio unico da adibire ad attività artigianale artigianale e non a civile abitazione.

Tali illeciti sono stati puntualmente indicati per ciascuna unità immobiliare pignorata.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in zone D - *produttive esistenti e di completamento* – del Piano Urbanistico Comunale di Trentola Ducenta. In tale area non esistono vincoli e per essa valgono le norme tecniche di attuazione alle quali integralmente si rinvia (**cf. ALLEGATO 42**).

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che non è possibile sanare l'incremento di volume e la variazione della destinazione d'uso ma solo la diversa dislocazione degli spazi interni in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo però recupero della piena legittimità volumetrica dei beni, ove possibile.

Infatti, occorre demolire le parti costruite in difformità e ripristinare lo stato dei luoghi così come rappresentato nei grafici posti a corredo del titolo abilitativo; in alternativa, qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di "*sanzione 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, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*".

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, l'intero fabbricato pignorato o parte di esso potrebbe rischiare anche di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico.

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 comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente o totalmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, sottoposti a pignoramento (che tenga conto delle siffatte criticità).

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è la data di notifica dell'atto di precetto del 15/01/2019.

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

PREZZO BASE d'asta: euro 200.000,00 (quota pari a 1/2).

QUESITO n. 5:

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

Il verbale di pignoramento degli immobili, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **3.04.2019** ai nn. **11441/8917**.

Gli atti di provenienza sono relativi al suolo su cui è stato successivamente edificato il corpo di fabbrica, di cui sono parte gli immobili subastati, partendo a ritroso essi sono i seguenti:

- atto per notar Elda Romano del 22.05.2002, trascritto a S.M. Capua Vetere il 29/05/2002 ai nn. 15149/11946, con il quale i coniugi @@@@ @@@@ e @@@@ @@@@ @@@@ vendevano ai coniugi @@@@ @@@@ e @@@@ @@@@ @@@@ il terreno esteso per mq. 700 circa (catastalmente 675), con insistenti ruderi di fabbricato rurale, censisti nel N.C.T. con i seguenti dati: F. 2, **p.lla 721** di are 6.31 e F. 2, **p.lla 6**, fabbricato rurale di are 0,44 (**cfr. ALLEGATO 30**).
- atto di compravendita per notar Luigi Ventrosini dell'11.07.1996, rep. 2824, trascritto l'1.08.1996 ai nn. 17489/14165, con il quale il terreno, di mq. 675 (catastali), con insistenti ruderi di fabbricato rurale in C.T. al Foglio 2, **p.lla 6**, ca 44, fabb. rurale e **p.lla 721** di are 6.31 pervenivano al Sig. @@@@ @@@@ e @@@@ @@@@ (**cfr. ALLEGATO 31**), per acquisto da dal Sig. @@@@ @@@@.

Si precisa che il terreno era gravato da servitù di passaggio, pedonale e carraio (...) posta lungo il confine nord.

QUESITO n. 6:

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

- concessione edilizia n. 53/2002, rilasciato dal Comune di Trentola Ducenta in data 4.04.2002.

I coniugi @@@@ @@@@ e @@@@ @@@@ che acquistarono, come suindicato, il terreno, su cui già fu chiesta concessione edilizia per poter edificare *un fabbricato artigianale con relativa abitazione*, approvata dalla commissione edilizia con il n. 53/2002, trasmisero al Comune di Trentola Ducenta richiesta di voltura prot. 10022 del 30.09.2002 (**cf. ALLEGATO 38**).

In data 24.10.2002 fu rilasciata la concessione edilizia, pratica 53/02, ai Sigg.ri @@@@ @@@@ e @@@@ @@@@. La concessione fu richiesta per un **fabbricato artigianale** composto da piano seminterrato destinato a *cantinato*, un piano rialzato da adibire a *lavorazione per sagomatura di lamiere*, un piano primo da adibire ad *uffici* ed un piano secondo da adibire ad *abitazione* a uso del custode o del titolare dell'azienda (**cf. ALLEGATI 39-40-41**).

Non è stata rinvenuta attestazione di agibilità.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente al compendio immobiliare staggito, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità di cantiere del 2%, sono emerse difformità relativamente a: diversa dislocazione degli spazi interni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di altezza, traslazione dei solai intermedi, difformità prospettiche, ampliamenti e incrementi di volume non autorizzati. Inoltre la concessione edilizia fu rilasciata per un organismo edilizio unico da adibire ad attività artigianale e non a civile abitazione.

Tali illeciti sono stati puntualmente indicati per ciascuna unità immobiliare pignorata.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in **zone D - produttive esistenti e di completamento** – del Piano Urbanistico Comunale di Trentola

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

Ducenta. In tale area non esistono vincoli e per essa valgono le norme tecniche di attuazione alle quali integralmente si rinvia (**cf. ALLEGATO 42**).

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che **non è possibile sanare** l'incremento di volume e la variazione della destinazione d'uso ma solo la diversa dislocazione degli spazi interni in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo però recupero della piena legittimità urbanistica dei beni, ove possibile.

Infatti, occorre demolire le parti costruite in difformità e ripristinare lo stato dei luoghi così come rappresentato nei grafici posti a corredo del titolo abilitativo; in alternativa, qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di "*sanzione 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, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*".

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, l'intero fabbricato pignorato o parte di esso potrebbe rischiare anche di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico.

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 comunque al rischio reale di essere demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare

una percentuale di decurtazione al valore dei beni, sottoposti a pignoramento (che tiene conto delle siffatte criticità).

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è la data di notifica dell'atto di precetto del 15/01/2019.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Nello specifico, dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della concessione edilizia (pratica n. 53/2002 **cf.** **ALLEGATO 39-40-41**), sono emerse le seguenti difformità:

Per il sub 2, piano rialzato:

- Ampliamenti, variazione di sagoma, incrementi di volume, sconfinamento su area comune, diversa dislocazione e forma degli oggetti esterni;
- cambio di destinazione d'uso;
- variazione di altezza (2.85 in luogo di mt. 3.50)
- diversa dislocazione degli spazi interni (**cf.** **ALLEGATO 51**).

Per sub 3, piano primo:

- ampliamenti, variazione di sagoma, incrementi di volume e diversa dislocazione e forma degli oggetti esterni;
- cambio di destinazione d'uso;
- variazione di altezza (2.85 in luogo di mt. 2.95);
- diversa dislocazione degli spazi interni (**cf.** **ALLEGATO 52**).

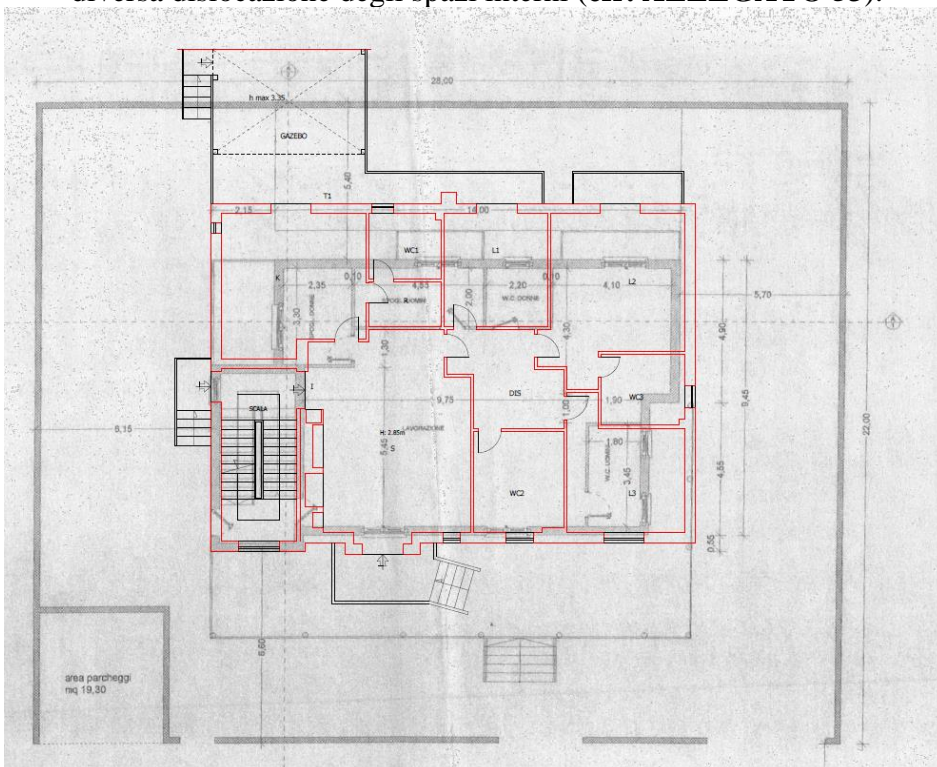
Per il sub 4 – piano secondo

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

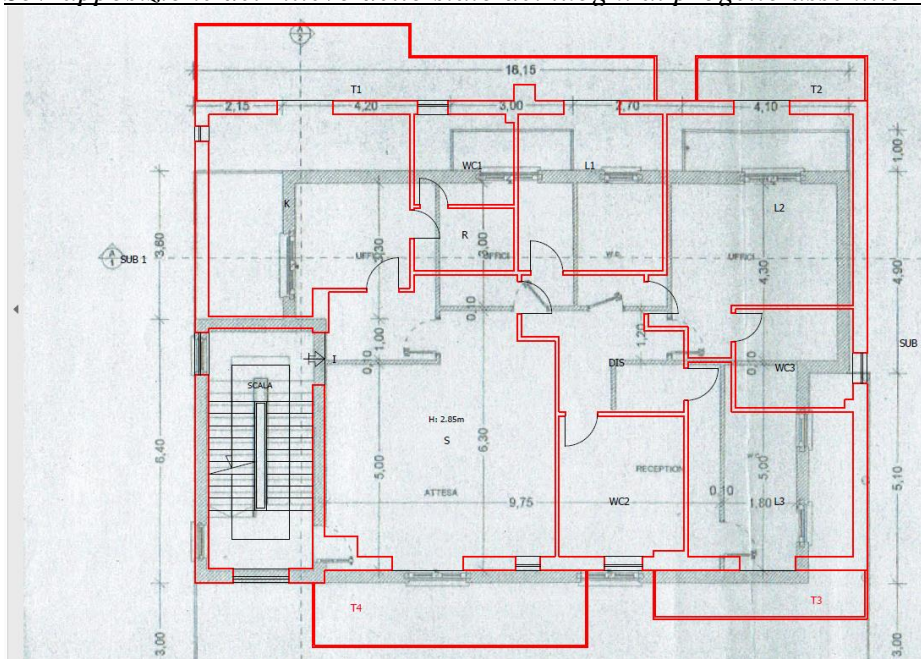
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

- ampliamenti, variazione di sagoma, incrementi di volume e diversa dislocazione e forma degli aggetti esterni;
- variazione di altezza (2.85 in luogo di mt. 2.95)
- diversa dislocazione degli spazi interni (cfr. ALLEGATO 53).



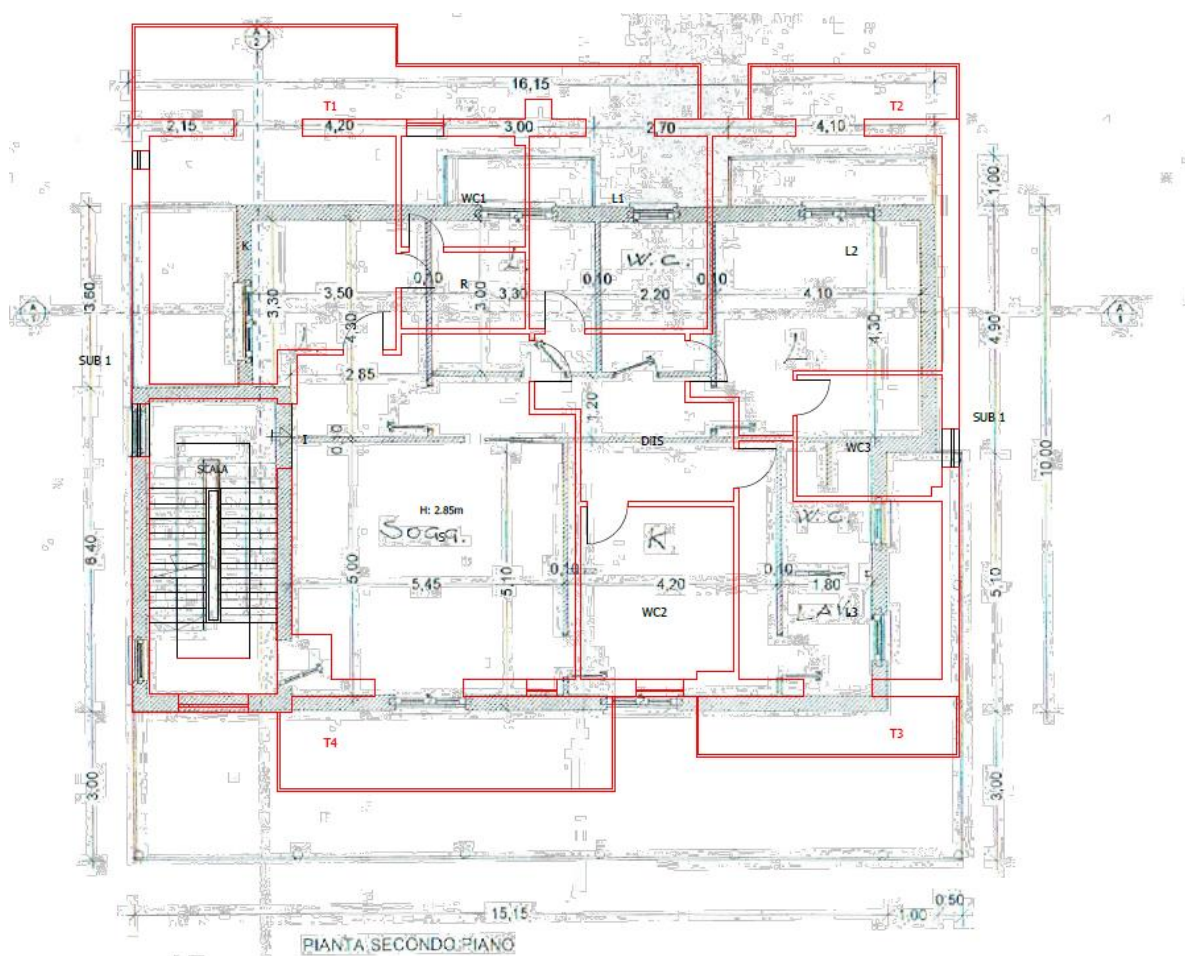
Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al progetto assentito – sub 2



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al progetto assentito – sub 3

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al progetto assentito – sub 4

Per il sub 6 – piano cantinato

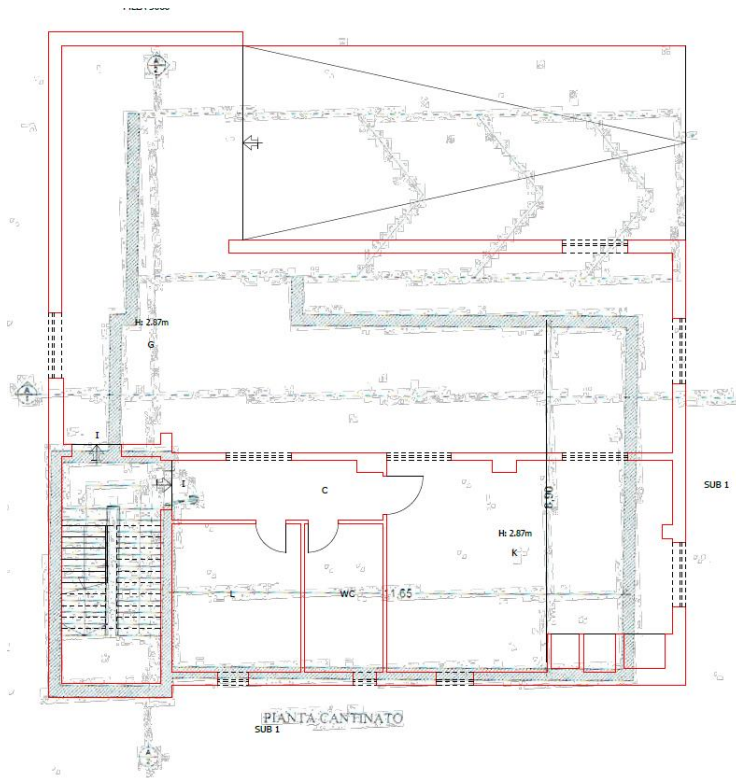
- ampliamenti e frazionamento; contestuale sconfinamento su area comune, incrementi di volume; il progetto prevedeva un cantinato totalmente interrato;
- cambio di destinazione d'uso;
- variazione di altezza (2.87 in luogo di mt. 2.50/2.55);
- diversa dislocazione degli spazi interni.

Si terrà conto di tutti gli abusi suindicati con una percentuale di decremento sul valore iniziale di stima pari al 25% per tenere conto indicativamente degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Si precisa che quest'ultima è comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al progetto assentito – sub 6

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il debitore esecutato riferisce a verbale che gli immobili di cui ai subb. 2-3 e 6 sono in possesso di mia moglie, preciso che il sub 3 è vuoto e attualmente lo usiamo per giochi da tavolo con amici. Il sub 4 è occupato dalla cugina di mia moglie, @@@@ @@@ e dalla sua famiglia senza pagare alcun canone di locazione, l'occupazione dunque avviene in assenza di titolo.

Nei riguardi dell'immobile posto al piano secondo (sub 4) si è ritenuto opportuno, per determinare l'indennità di occupazione esprimere un giudizio di stima sul suo valore locativo, procedendo alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici e dal valore ottenuto

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

determinare l'indennità di occupazione, applicando un coefficiente riduttivo, considerando che si è in assenza di un contratto, considerando altresì la natura precaria e ridotta dell'occupazione nonché l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura.

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla:

- tra E. 2,2/mq. e E. 3,9 mq per le abitazioni (cfr. ALLEGATO 50);

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

Vlocativo = Euro 3.05/mq. x mese x sup. commerciale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: TRENTOLA DUCENTA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO DI ESPANSIONE

Codice zona: B5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1200	L	2,2	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	2,2	3,2	L

La superficie globale lorda = mq. 174,84

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

La sup. scoperta = mq. 16,85 + 4,66 + 12.83 + 6,35 = **mq. 40.69**

La superficie commerciale del bene verrà determinata al paragrafo 12 della presente relazione poiché si è in presenza di variazione di destinazione d'uso e ampliamenti abusivi.

In questo caso considerato che occorre determinare l'indennità di occupazione, si è ritenuto opportuno considerare, per la valutazione, la destinazione e la superficie effettiva utilizzata, ottenendo:

Vlocativo = Euro 3,05/mq. x mese x 174,84 + (0,25 x 40.69) = E. 3.05 x (174,84 + 10,17) = E. 3.05 x 185,01 = E. 564.28/ mese e in c.t. **Euro 564.00/mq.**

Considerando che si è in assenza di un contratto, come suindicato, considerando altresì la natura precaria e ridotta dell'occupazione, per stabilire **l'indennità di occupazione**, si ritiene di applicare una percentuale di decremento al valore suindicato di almeno il 25% ottenendo: E. 564,00 * 0,75= E. 423,00 e in c.t. **Euro 420,00 mensili** che rappresenta il più probabile valore dell'indennità di occupazione del sub 4.

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

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cfr. ALLEGATI 45-46-47-48-49**) è emerso che:

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

Ducenta (CE) F. 49, p.lla 5204, sub 5 (non oggetto di pignoramento anche se nella nota di trascrizione viene indicato il piano terra – **cf. ALLEGATO 49**) e in ogni caso anche il foglio è errato.

Tuttavia mi sono comunque recata presso la Guardia di Finanza con sede in Aversa alla via Nobel nn. 261/263 ma il responsabile, maresciallo Fanti, era assente e indisponibile per aver contratto il Covid.

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

Non si segnalano.

1. Domande giudiziali;
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
3. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), ad eccezione di quelli indicati nei titoli di provenienza, per i pesi di natura condominiale il debitore esecutato ha dichiarato che non esiste amministratore di condominio;
4. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici tranne quelli urbanistici indicati al paragrafo precedente.

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

Iscrizioni ipotecarie:

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti.

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

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti.

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

Difformità Catastali il costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 risulta pari ad E.300,00 per ciascuna unità immobiliare urbana.

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$$Vim = Vum \times Sc.$$

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

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

Sc = S. commerciale.

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

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

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

Per la formulazione del giudizio di stima si farà riferimento alla concessione edilizia, sia per

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

l'estensione delle unità immobiliari che per la destinazione d'uso. Il titolo fu rilasciato per un fabbricato unico composto da piano seminterrato destinato a *cantinato*, un piano rialzato da adibire a *lavorazione per sagomatura di lamiera*, un piano primo da adibire ad *uffici* ed un piano secondo da adibire ad *abitazione* (cfr. ALLEGATI 39-40-41).

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

I LABORATORI

I laboratori possono essere assimilabili ad un appartamento/ufficio come indicato nelle linee guida dell'Agenzia del Territorio e precisamente nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.

La superficie commerciale è data dalla somma dei vani principali, misurati al 100%, più le pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazzi e similari che vanno computate al 10%.

GLI UFFICI

100% per la SI = superficie lorda coperta principale.

Per il computo delle pertinenze esclusive:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Sono generalmente considerate pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.

Il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce alle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici, studi e laboratori professionali), la seguente valorizzazione:

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile è computata nella misura del 10%.

LE ABITAZIONI

Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) nella misura del 30%, fino a mq. 25, nella misura del 10% per la quota eccedente
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.), nella misura del 50%, qualora comunicanti direttamente con i vani principali, nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

I CANTINATI

Il cantinato verrà ragguagliato al 50% dei laboratori e/o uffici.

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

1. Le **quotazioni Immobiliari – II semestre 2021, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio** esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia centrale /centro urbano di espansione - zona B5) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto che oscillano, tra:
 - E. 870,00/mq e E. 1.400,00/mq. per gli **le abitazioni** (cfr. **ALLEGATO 50**);
 - E. 800,00/mq e E. 1.600,00/mq., per i **negozi** (cfr. **ALLEGATO 55**);
 - Per gli uffici e i laboratori, nella zona di riferimento e nelle fasce limitrofe, le quotazioni parametriche unitarie non sono disponibili.
2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento che opportunamente scontate, in fase di trattativa, confermano la forchetta di valori suindicati.

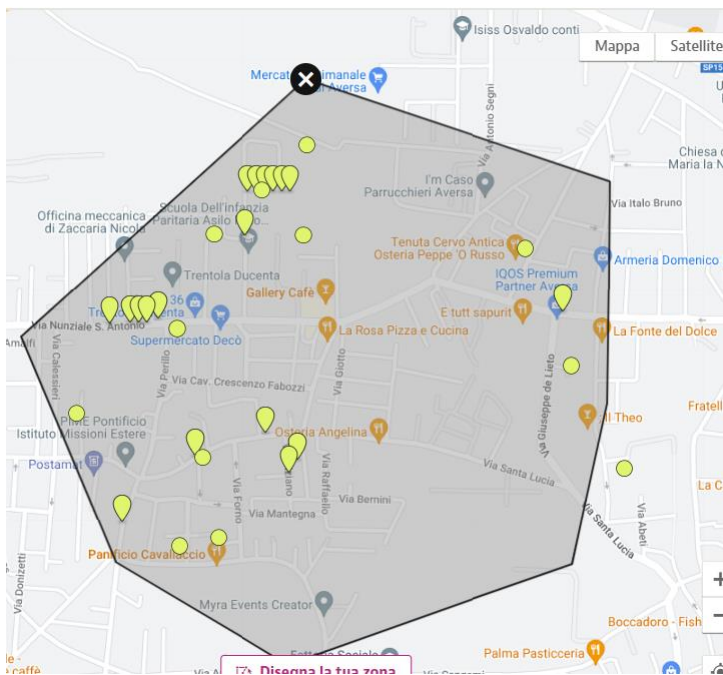
Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati si ottiene:

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione



Prezzo medio in questa zona 1.279 eur/m² - **uffici**



Prezzo medio in questa zona 1.334 eur/m² - **abitazioni**

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

immobile ad uso laboratorio, adibito ad appartamento sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4, piano rialzato (foglio 2, p.lla 5204 sub 2, cat.A/2)

La superficie legittima come da grafico allegato è pari a:

$$Sgl = 121,20$$

$$Ss = mq. 63,16 + mq. 3,07 + mq. 4,07 = mq. 70,30$$

$$\text{La sup. commerciale} = Sgl + (0,10 \times Ss);$$

$$\text{La sup. commerciale} = 121,20 + (0,10 \times 70,30);$$

$$\text{La sup. commerciale} = 121,20 + 7,03 = mq 128,23.$$

$$\text{Vim} = E. \text{ Vum/mq.} \times Sc.$$

$$\text{Vim} = E. 1.334,00/mq. \times 128,23 = E. 171.058,82 \text{ e in cifra tonda } \mathbf{E. 171.000,00}.$$

immobile ad uso ufficio utilizzato come appartamento, sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4, piano primo (foglio 2, p.lla 5204 sub 3, cat.A/2);

La superficie legittima come da grafico allegato è pari a:

$$Sgl = 131,91$$

$$Ss = mq. 3,14 + mq. 4,28 + mq. 57,35 + 7,92 = mq. 72,69$$

$$\text{La sup. commerciale} = Sgl + (0,10 \times Ss);$$

$$\text{La sup. commerciale} = 131,91 + (0,10 \times 72,69);$$

$$\text{La sup. commerciale} = 131,91 + 7,27 = mq 139,18.$$

$$\text{Vim} = E. \text{ Vum/mq.} \times Sc.$$

$$\text{Vim} = E. 1.279,00/mq. \times 139,18 = E. 178.011,22 \text{ e in cifra tonda } \mathbf{E. 178.000,00}.$$

appartamento, sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4, piano secondo (foglio 2, p.lla 5204 sub 4, cat.A/2);

La superficie legittima come da grafico allegato è pari a:

$$Sgl = 131,91$$

$$Ss = mq. 3,14 + mq. 4,28 + mq. 57,35 + 7,92 = mq. 72,69$$

$$\text{La sup. commerciale} = Sgl + (0,10 \times Ss);$$

$$\text{La sup. commerciale} = 131,91 + (0,30 \times 25) + (0,10 \times 47,69);$$

$$\text{La sup. commerciale} = 131,91 + 7,5 + 4,80 = mq 144,21.$$

$$\text{Vim} = E. \text{ Vum/mq.} \times Sc.$$

$$\text{Vim} = E. 1.334,00/mq. \times 144,21 = E. 192.376,14 \text{ e in cifra tonda } \mathbf{E. 192.000,00}.$$

piano cantinato in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio n. 4, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 5204 sub 6, cat.C/6).

La superficie legittima come da grafico allegato è pari a:

$$Sgl = 126,81$$

$$\text{La sup. commerciale} = 126,81$$

$$\text{Vim} = E. \text{ Vum/mq.} \times Sc.$$

$$\text{Vim} = E. 650,00/mq. \times 126,81 = E. 82.426,50 \text{ e in cifra tonda } \mathbf{E. 82.000,00}.$$

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al **5%** del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata, come indicato al paragrafo 6 e al quale integralmente si rimanda, del **25%**;
- per lo **stato di possesso** nulla verrà decurtato, l'unico immobile occupato è occupato sine titolo;
- un abbattimento per **lo stato d'uso e di manutenzione** tra il **3%** e il **4%**;
- per le **spese condominiali insolute** nulla verrà decurtato in considerazione che non esiste amministratore di condominio.
- **oneri catastali verranno considerati** come innanzi indicato;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

Valore **piena proprietà** della porzione di fabbricato pignorato (subb 2, 3, 4 e 6) in Trentola Ducenta= **E. 414.000**.

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

lotti	sub	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban. 25%	Stato d'uso	Oneri catast	Cifra tonda
	Sub 2 – p.rialzat	171.000	-8.550		-5.130	-300	
	Sub 3 -	178.000	-8.900		-7.120	-300	
	Sub 4	192.000	-9.600		-5.760	-300	
	Sub 6	<u>82.000</u>	<u>-4.100</u>		<u>-2.460</u>	<u>-300</u>	
	totale	623.000	-31.150	-155.750	-20470	-1200	E.414.000,00

Di tale valore il diritto di proprietà è pari **al 50%, ottenendo:**

E. 414.000,00/2 = E. 207.000 e, considerando un ulteriore decremento simbolico del 3-4% dovuto al fatto che la quota sconta inevitabilmente un ribasso nel libero mercato, rispetto alla piena proprietà, si ottiene:

E. 207.000 x 0,972 e in cifra tonda = **E. 200.000,00**

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

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

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

➤ **LOTTO UNICO: quota ½ della porzione di fabbricato ad uso artigianale (destinazione d'uso assentita) sito in Trentola Ducenta (Ce), Via Caravaggio nn. 4-6:**

- piano rialzato (foglio 2, p.lla 5204 **sub 2**, cat.A/2);
- piano primo (foglio 2, p.lla 5204 **sub 3**, cat.A/2);
- piano secondo (foglio 2, p.lla 5204 **sub 4**, cat.A/2);
- piano seminterrato (foglio 2, p.lla 5204 **sub 6**, cat.C/6).

PREZZO BASE D'ASTA E. 200.000,00 (quota di ½ della piena proprietà)

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

Gli immobili subastati sono stati pignorati per la quota di ½ della piena proprietà.

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

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

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole, integrato ai sensi dell'Art. 568 del DL 83/2015, la sottoscritta arch. Adriana Pettinati rassegna le proprie conclusioni, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

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

- | | |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALLEGATO N. 1 | Verbali delle operazioni peritali; |
| ALLEGATO N. 2 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (sub 2),
rapp.1:100 – piano rialzato; |
| ALLEGATO N. 3 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (sub 2); |

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (**sub 3** – piano primo), rapp.1:100;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (**sub 3**)
- ALLEGATO N. 6 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (**sub 4**), piano secondo, rapp.1:100;
- ALLEGATO N. 7 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (**sub 4**)
- ALLEGATO N. 8 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (**sub 6** piano seminterrato), rapp.1:100;
- ALLEGATO N. 9 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (**sub 6** piano seminterrato);
- ALLEGATO N. 10 Rilievo fotografico del fabbricato sito in San Marcellino;
- ALLEGATO N. 10/a Rilievo metrico piano terzo del fabbricato sito in San Marcellino;
- ALLEGATO N. 11 Vax catastale- Trentola Ducenta **p.lla 5204**;
- ALLEGATO N. 12 Elaborato planimetrico del 29.07.2004 Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 13 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 5204, **sub.2** - Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 14 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 5204, **sub.2** – Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 15 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 5204, **sub.3** - Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 16 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 5204, **sub.3** – Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 17 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 5204, **sub.4** - Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 18 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 5204, **sub.4** – Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 19 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 5204, **sub.6** - Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 20 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 5204, **sub.6** – Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 21 Visura storica per immobile C.T. foglio 2, **p.lla 5204** - Trentola Ducenta;
- ALLEGATO N. 22 Vax catastale- San Marcellino F. 1, p.lla p.lla 5084;
- ALLEGATO N. 23 Elaborato planimetrico del 2.07.2021 S. Marcellino;
- ALLEGATO N. 24 Elaborato planimetrico del 26.04.2001 S. Marcellino;
- ALLEGATO N. 25 Elaborato planimetrico del 2.07.2021 S. Marcellino;
- ALLEGATO N. 26 Visura storica per immobile foglio 1, p.lla 5084, **sub.5 –S. Marcellino**
- ALLEGATO N. 27 Planimetria catastale foglio 1, p.lla 5084, **sub.12 –S. Marcellino**;
- ALLEGATO N. 28 Planimetria catastale foglio 1, p.lla 5084, **sub.13 –S. Marcellino**;
- ALLEGATO N. 29 Planimetria catastale foglio 1, p.lla 5084, **sub.14 –S. Marcellino**;
- ALLEGATO N. 30 Atto di compravendita Dott. Elda Romano del 22.05.2002;
- ALLEGATO N. 31 Atto di compravendita notaio L. Ventrosini dell’ 11.07.1996;
- ALLEGATO N. 32 Estratto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 33 Certificato di residenza storico;
- ALLEGATO N. 34 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 2**
- ALLEGATO N. 35 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 3**

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

espr. imm. n. 148/2019 – @@@@ c/o @@@@.– relazione

- ALLEGATO N. 36 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 4**
- ALLEGATO N. 37 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 6**
- ALLEGATO N. 38 Richiesta di voltura del titolo edilizio;
- ALLEGATO N. 39 Concessione edilizia – pratica 53/02;
- ALLEGATO N. 40 Concessione edilizia – pratica 53/02, progetto;
- ALLEGATO N. 41 Concessione edilizia – pratica 53/02, relazione tecnica;
- ALLEGATO N. 42 Stralcio NTA;
- ALLEGATO N. 43 Ricorso tecnico alla concessione edilizia;
- ALLEGATO N. 44 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 45 Ispezione Ipotecaria F. 2, p.lla 5204 C.F.;
- ALLEGATO N. 46 Ispezione Ipotecaria @@@@ @@@@;
- ALLEGATO N. 47 Ispezione Ipotecaria F. 2, p.lla 721 C.T.;
- ALLEGATO N. 48 Contratto preliminare di vendita del 14.11.2018
- ALLEGATO N. 49 Nota di trascrizione atto di sequestro;
- ALLEGATO N. 50 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - abitazioni;
- ALLEGATO N. 51 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico assentito – piano rialzato –sub 2;
- ALLEGATO N. 52 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico assentito – piano primo –sub 3;
- ALLEGATO N. 53 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico assentito – piano secondo –sub 4;
- ALLEGATO N. 54 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico assentito – piano cantinato –sub 6;
- ALLEGATO N. 55 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - negozi;
- ALLEGATO N. 56 Permesso di costruire n. 55/2021 del 3.08.2021 – San Marcellino;
- ALLEGATO N. 57 Permesso di costruire n. 55/2021 del 3.08.2021 - tav. 1;
- ALLEGATO N. 58 Permesso di costruire n. 55/2021 del 3.08.2021- tav. 2;
- ALLEGATO N. 59 Copia di parte delle spese sostenute.

Napoli, 14.07.2022

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati