

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

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**III<sup>a</sup> Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari**

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

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

**PREMESSO**

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

- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

**SEZIONE A:**

**CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

**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.*

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

*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.*

*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 deve immediatamente segnalare al G.E. 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.*

#### **QUESITO n. 1:**

##### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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:*

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



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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 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.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di



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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta*



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



*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:*

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

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

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

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

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

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

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

**I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

**II - Art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

**III - Art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

- *Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

*Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*

- *Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

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

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

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

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

#### **QUESITO N. 7:**

##### **Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **QUESITO n. 8:**



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

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

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

- *verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*
- *verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti 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;*
- *acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;*
- *acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*
- *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- *acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

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

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

*Tra questi si segnalano:*

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

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

- *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

**QUESITO n. 9:**

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

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

**QUESITO n. 10:**

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

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

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

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

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

**QUESITO n. 11:**

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

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

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *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 dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si*

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

riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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."**

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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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

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

valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

**QUESITO n. 13:**

**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

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

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

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

**QUESITO n. 14:**

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

**CIO' PREMESSO**

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

Esaminati gli atti e i documenti di causa, **i beni pignorati**, siti in San Marcellino (Ce) di proprietà 1/1 del debitore esecutato [REDACTED], in comunione legale dei beni, risultavano i seguenti:

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

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### - Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 10.05.2019, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di [REDACTED] presso la consistenza immobiliare, oggetto della presente disamina, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. ALLEGATO 1) e, precisamente, presso l'appartamento dislocato al piano ammezzato (F.4, p.lla 648, sub 2). Sul posto ho rinvenuto i [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e, alla sua presenza, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di pignoramento (cfr. ALLEGATI 2-3).

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

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

---

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

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

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

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

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

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



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

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

**CONTROLLO PRELIMINARE:**

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


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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**QUESITO n. 1:**

*identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

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

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

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

Si fa presente che al momento dell'acquisto la debitrice esecutata era già sposata con [REDACTED] con il quale ha contratto matrimonio in data 1.08.1965, come certificato nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, acquisito presso il Comune di Frignano (cfr. ALLEGATO 36),



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

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

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

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

I lotti sono i seguenti:

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

#### Confini

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

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

#### Estremi catastali

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

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

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

#### Confini

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

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

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

- Sud con via Giacomo Matteotti (già via Ricacciata).

#### **Estremi catastali**

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

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

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

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

#### **Confini**

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

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

#### **Estremi catastali**

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

- foglio 4, particella 648, **sub 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 96 mq., rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano 1, interno 3, intestato a [REDACTED] proprietà (cfr. **ALLEGATI 24-25**).

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

#### **Confini**

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

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

#### **Estremi catastali**

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

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

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

**LOTTO 4** : appartamento sito in San Marcellino (Ce), Via Giacomo Matteotti n. 16 bis -piano primo, riportato al Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 648, sub 8

**Confini**

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

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

**Estremi catastali**

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

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

**QUESITO n. 2:**

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

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

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

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

La porzione immobiliare pignorata è costituita da:

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

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

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

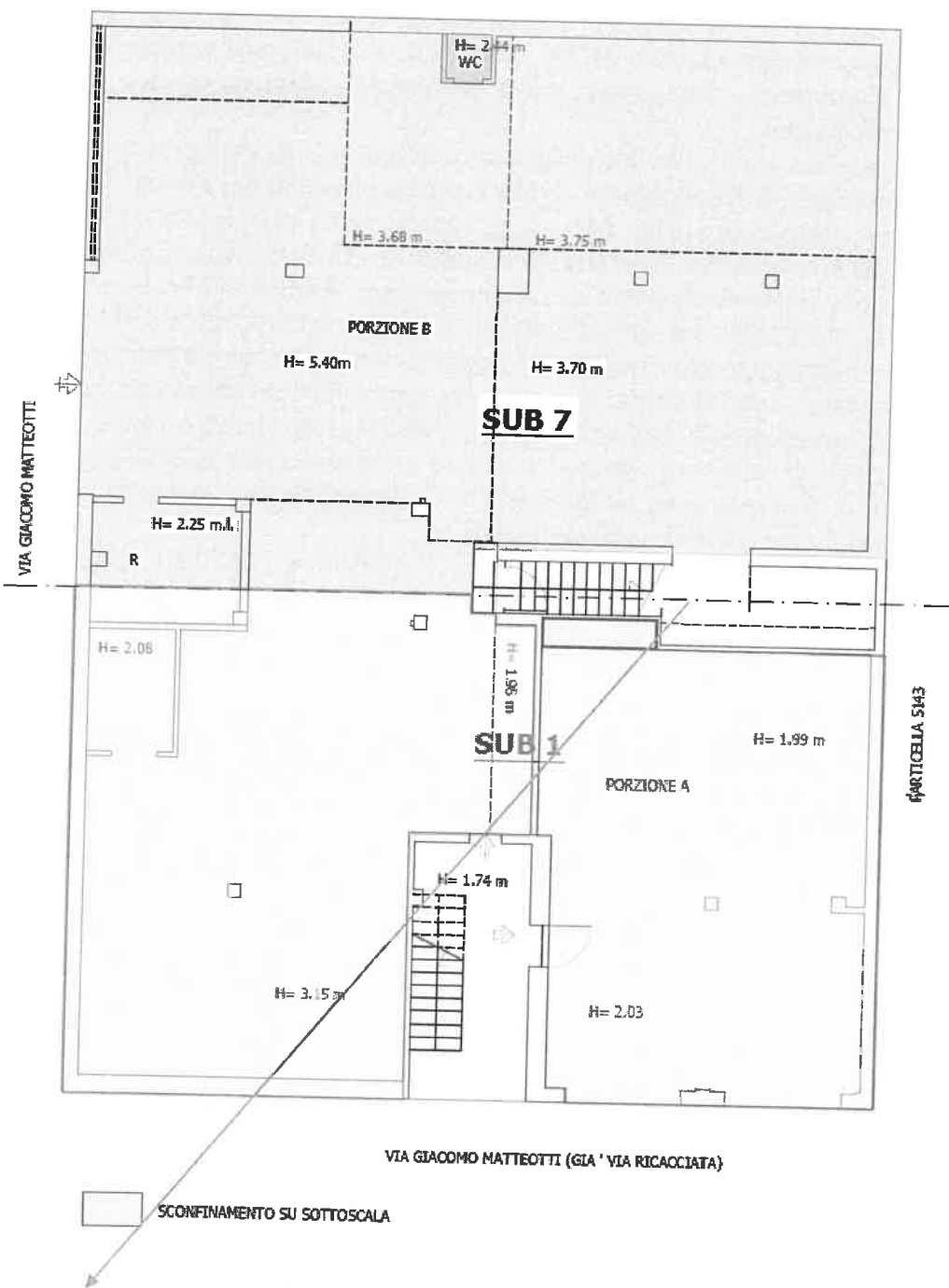


Fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staqgita.

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

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

PIANO TERRA



Scala di adduzione ai sub 8 e 10 al piano primo

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

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

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

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



Porzione B

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

Non è stata prodotta dal debitore esecutato alcuna certificazione energetica .

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

Le superfici sono le seguenti:

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

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

TOT. A + B = mq. 395.48.

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

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

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

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

#### Confini

Il deposito, nella sua interezza, confina a:

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

#### Estremi catastali

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

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

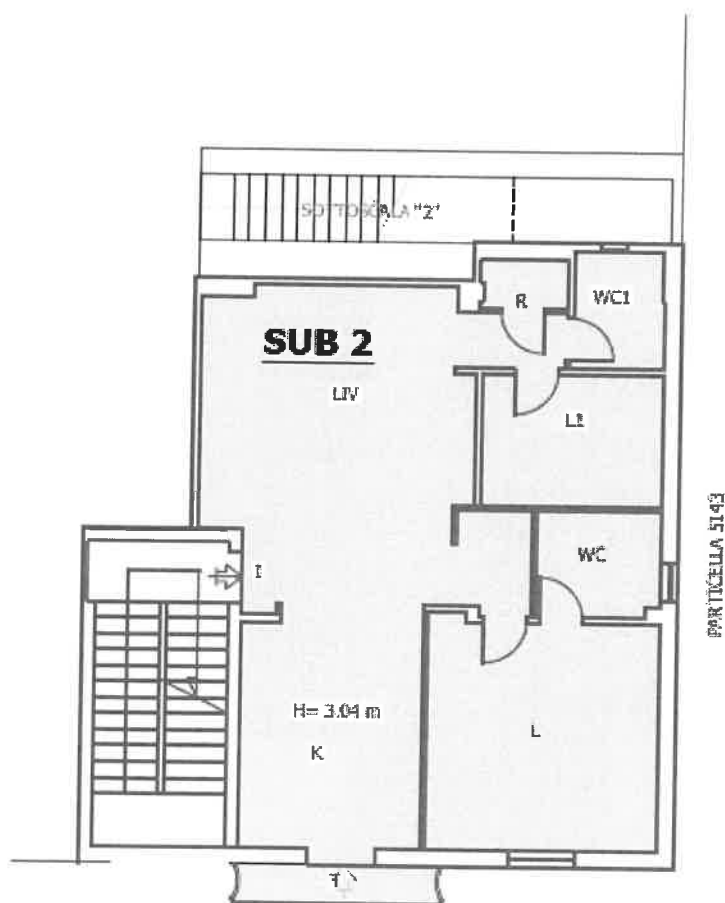


Porzione A





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



VIA GIACOMO MATTEOTTI (GIÀ VIA RICACCIATA)

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

L'esposizione prevalentemente dell'immobile è a sud.

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

#### Confini

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

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

#### Estremi catastali

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

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

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

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

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



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

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

L'altezza interna misura metri lineari 3.07.

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

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

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

Anche i pavimenti sono rifiniti con piastrelle in monocottura.

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

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

Le superfici sono le seguenti:

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



Su (Superficie utile) = mq. 108,68

Sgl - La superficie globale lorda = 123,84.

Sup. scoperta = mq. 9.81.

La superficie commerciale è pari a:  $[(123,84 - 22,19) + (0,25 \times 9,81)] = 101,65 + 2,45 = \text{mq. } 104,10$ .

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

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

L'esposizione prevalentemente dell'immobile è a sud.

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

#### Confini

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

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

#### Estremi catastali

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

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

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

ALLEGATI 24-25).

(cfr.

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



### Sub 10

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

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

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

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

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

L'abitazione è dotata di un camino.

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

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

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



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

Le superfici sono le seguenti:

Su (Superficie utile) = mq. 151.79

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esposizione prevalentemente dell'immobile è a ovest.

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

### Confini

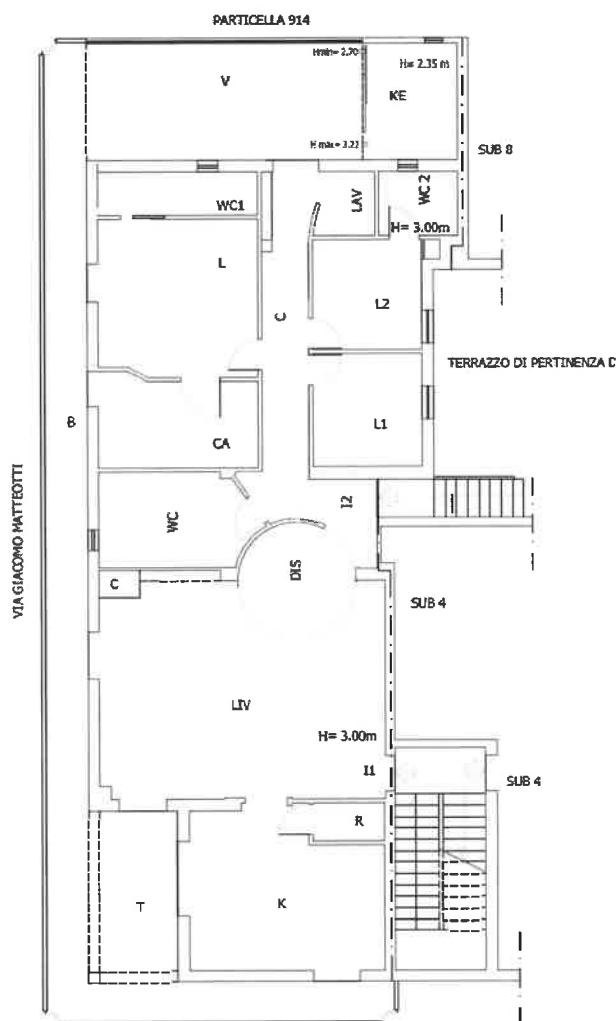
L'appartamento, unitamente alle aree esterne, confina a:

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

### Estremi catastali

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

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





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



Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre.

Le superfici sono le seguenti:

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

**Sup. scoperta** = mq. 55.47 + 3.40 = 58.87

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

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

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

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali sono i seguenti:

100% per la **Sl** = superficie lorda coperta;

**Ss** = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 25% fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10%;

**T** = terrazzi e logge 35% applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10%.

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

L'esposizione prevalentemente dell'immobile è a sud.

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



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

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

### Confini

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

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

### Estremi catastali

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

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

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

La struttura del corpo di fabbrica è in cemento armato.

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

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



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

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



Geolocalizzazione dei punti di interesse

Firmata Da: **PETTINATI ADRIANA** Emesso Da: **ADIDADECS DA NIC CA 3** Contatto: **0817774444** 166904650007014143007674

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

**QUESITO n. 3:**

*Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Per ogni unità immobiliare urbana subastata sono state acquisite le visure storiche e le corrispondenti planimetrie catastali attuali e storiche nonché gli estratti di mappa all'urbano e ai terreni, attuali e pregressi e il frazionamento degli anni '70, al fine di ben definire la storia catastale del compendio immobiliare staggito.

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

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



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

doveva essere compilato come “*unità afferente*” e non come variazione del subalterno 3. Il sub 3 identificava parte dell’attuale sub 10 (cfr. ALLEGATO 26-32-34).

- Stesso dicasi per il **sub 8** che doveva essere costituito come “*unità afferente*” e non derivare dalla variazione del 3.07.1987 (in atti dal 24.05.1999) per *ampliamento e sopraelevazione* (n. 3773/B.1/1987) del **sub 3** che identificava parte dell’attuale sub 10 (cfr. ALLEGATO 28);
- **L’attuale sub 10, ex protocollo 23/1979** costituito il 6.01.1979 in atti dal 30.06.1987.23/1979) assume dal 4.1.10.1995 i dati: Foglio 4, p.lla 648, **sub 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, piano primo, int. 2 con variazione del 23.07.1987, in atti dal 24.05.1999 per *ampliamento e sopraelevazione* (n. 3773/B.1/1987), il sub 3 assume la consistenza di 9 vani, con denuncia di variazione 3773/b/87 il sub 3 viene erroneamente soppresso, l’ufficio accortosi dell’errore, non potendolo ricostituire lo sostituisce con un subalterno nuovo (sub 10), riportando la seguente annotazione: *per errata registrazione della denuncia di variazione 3773/b/87 sostituisce f.4, p.lla 648, sub 3 f.o. n. 48473/2002 del 27.02.2002* (cfr. ALLEGATO 30).
- Vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali attuali, mentre il negozio di acquisto si riferisce al terreno su cui è stato successivamente edificato il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita.

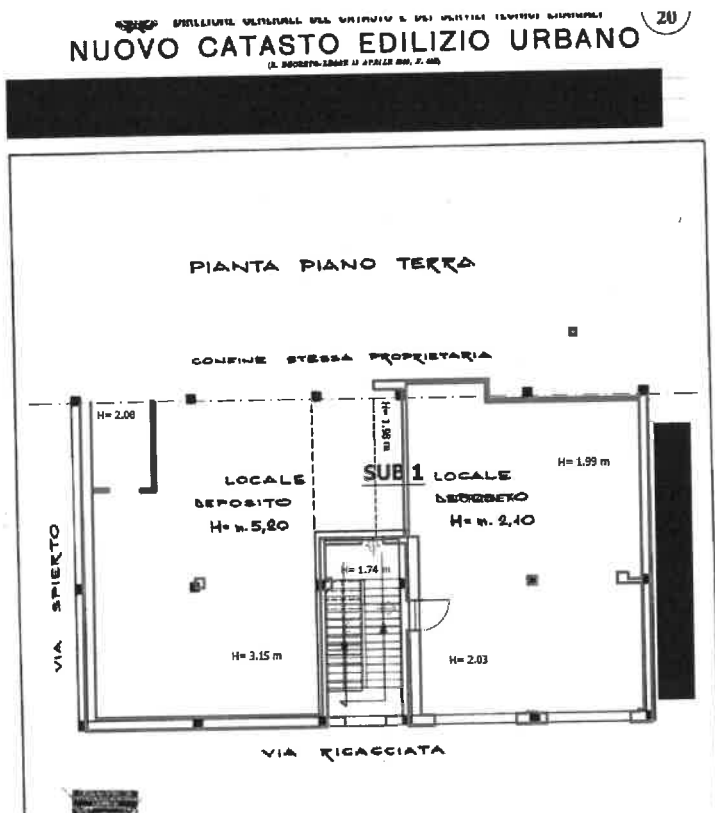
#### **DIFFORMITA’ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE CATASTALI**

Lo stato attuale dei luoghi **non** è **conforme** a quanto riportato nella grafica catastale, si è proceduto dunque ad effettuare la sovrapposizione dei rilievi dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali associate, ed è emerso, quanto segue:

#### **DEPOSITO sub 1 e sub 7**

- a) foglio 4, particella 648, **sub 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza 207 mq., sup .catastale totale 191 mq., rendita Euro 320,72, indirizzo Via Spierto, pia [REDACTED]  
 [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 20-21);

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



1019 - Comune di SAN MARCELLINO (1978) - < Foglio: 4 - Particella: 648 - Subalmeno: 1 >

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

fr. ALLEGATI 26-27).

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

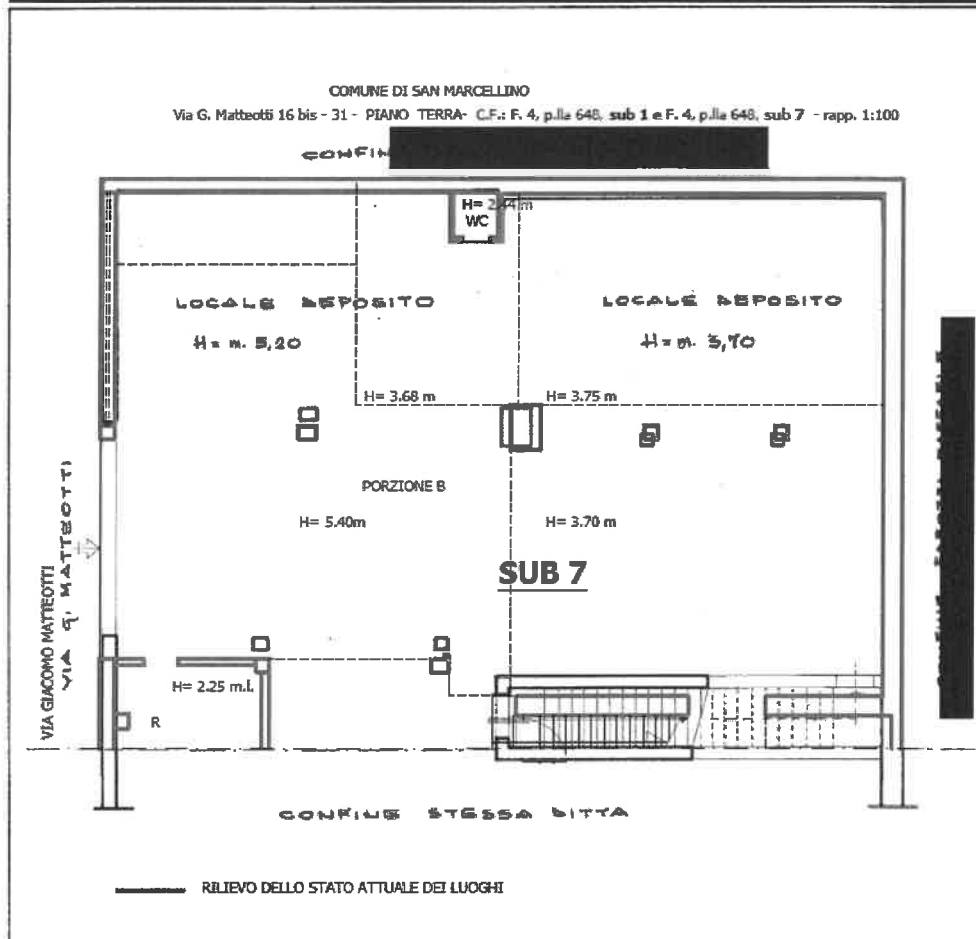
- Diversa dislocazione degli spazi interni, diversa suddivisione catastale degli immobili rispetto alle planimetrie catastali, variazioni prospettiche, variazioni di altezza interna: altezza interna massima indicata 5.20 in luogo dei m.l. 5.40 riscontrata in loco; altezza interna minima indicata 2.10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

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

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

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

ALLEG. 100



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

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

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

Occorre aggiornamento della grafica previa regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.

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

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



### APPARTAMENTO PIANO AMMEZZATO SUB 2

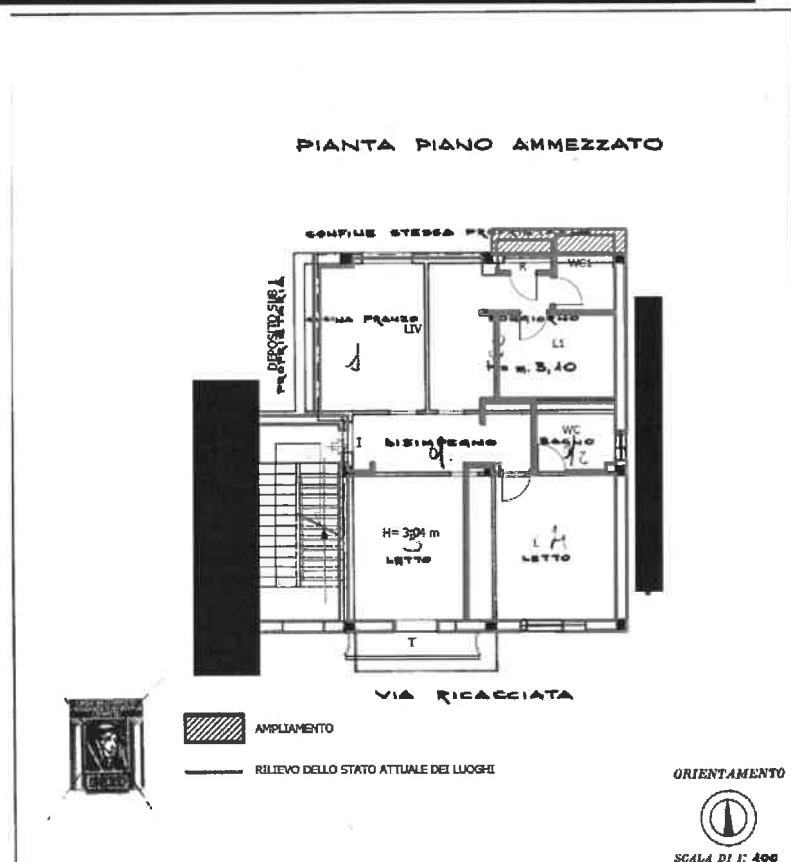
- foglio 4, particella 648, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 97 mq, rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierto, piano T, interno 1, [REDACTED] (ALLEGATI 22-23).

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

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

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

(A. BROSOTTO-LORETTI DI APULIE SPA. P. 00)



Disegnato  
il giorno  
10/05/2019 - Comune di SAN MARCELLINO (H978) - < Foglio: 4 - Particella: 648 - Subalterno: 2 >  
P. I.

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 4



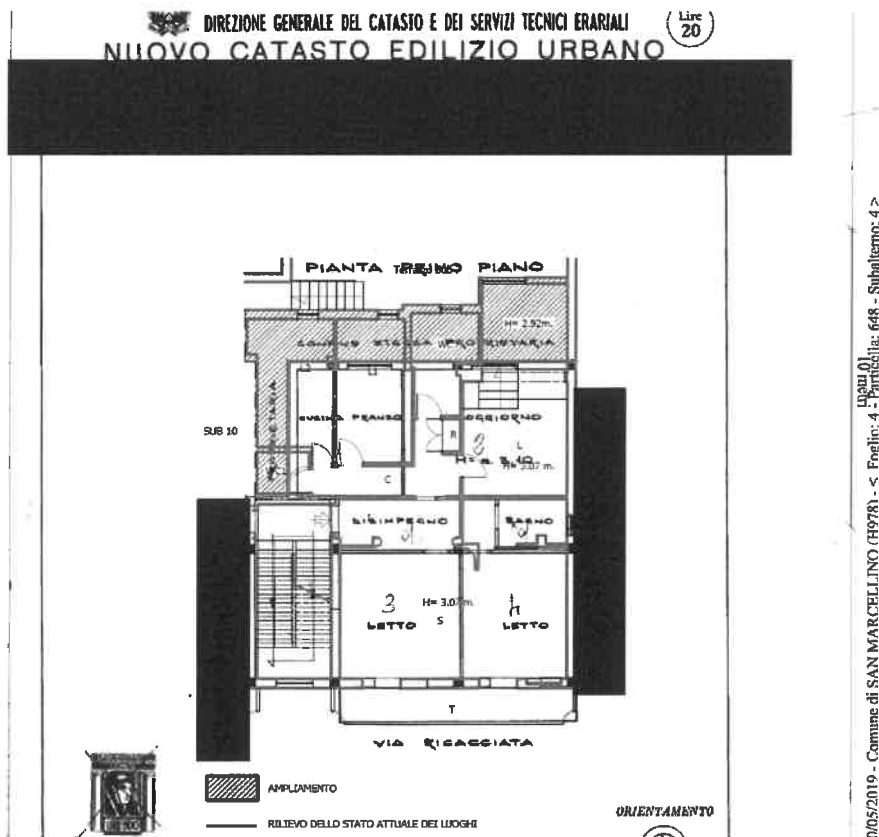
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
 dottore in composizione architettonica  
 consulente del tribunale di napoli  
 coordinatore per la sicurezza  
 consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

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

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

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

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



Occorre aggiornamento della grafica previa regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.

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

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

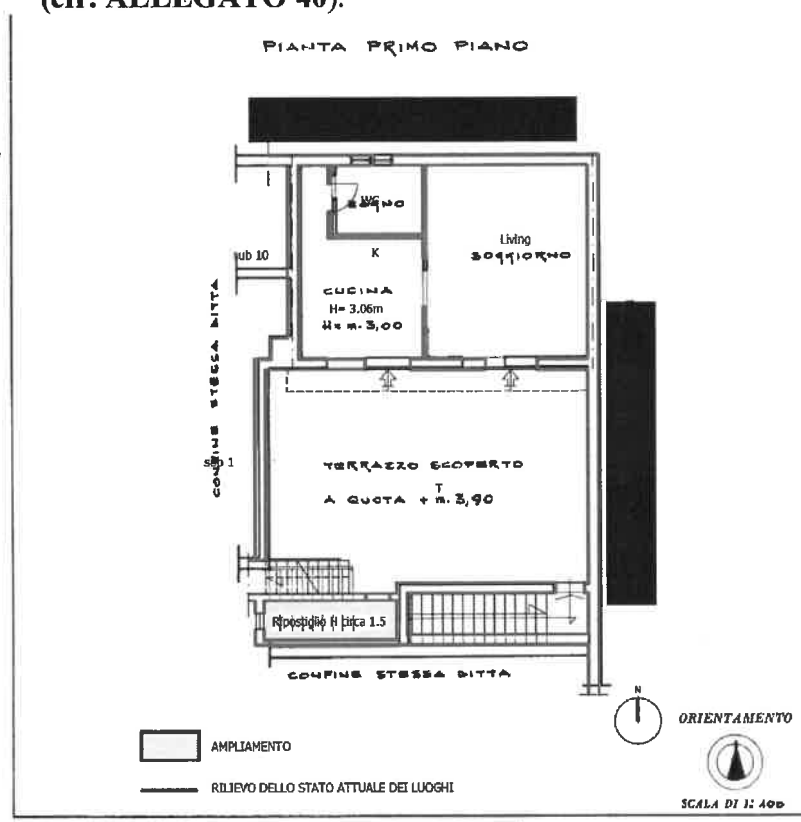
### APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 8

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

ALLEGATI 28-29).

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

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



11/01/2019  
 Pianta al 10/05/2019 - Comune di SAN MARCELLINO (H978) - < Foglio: 4 - Particella: 648 - Subalterno: 8  
 PETTINATI n. 16 piano: 1;

Occorre aggiornamento della grafica previa regolarizzazione urbanistica del bene pignorato.

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

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 10

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



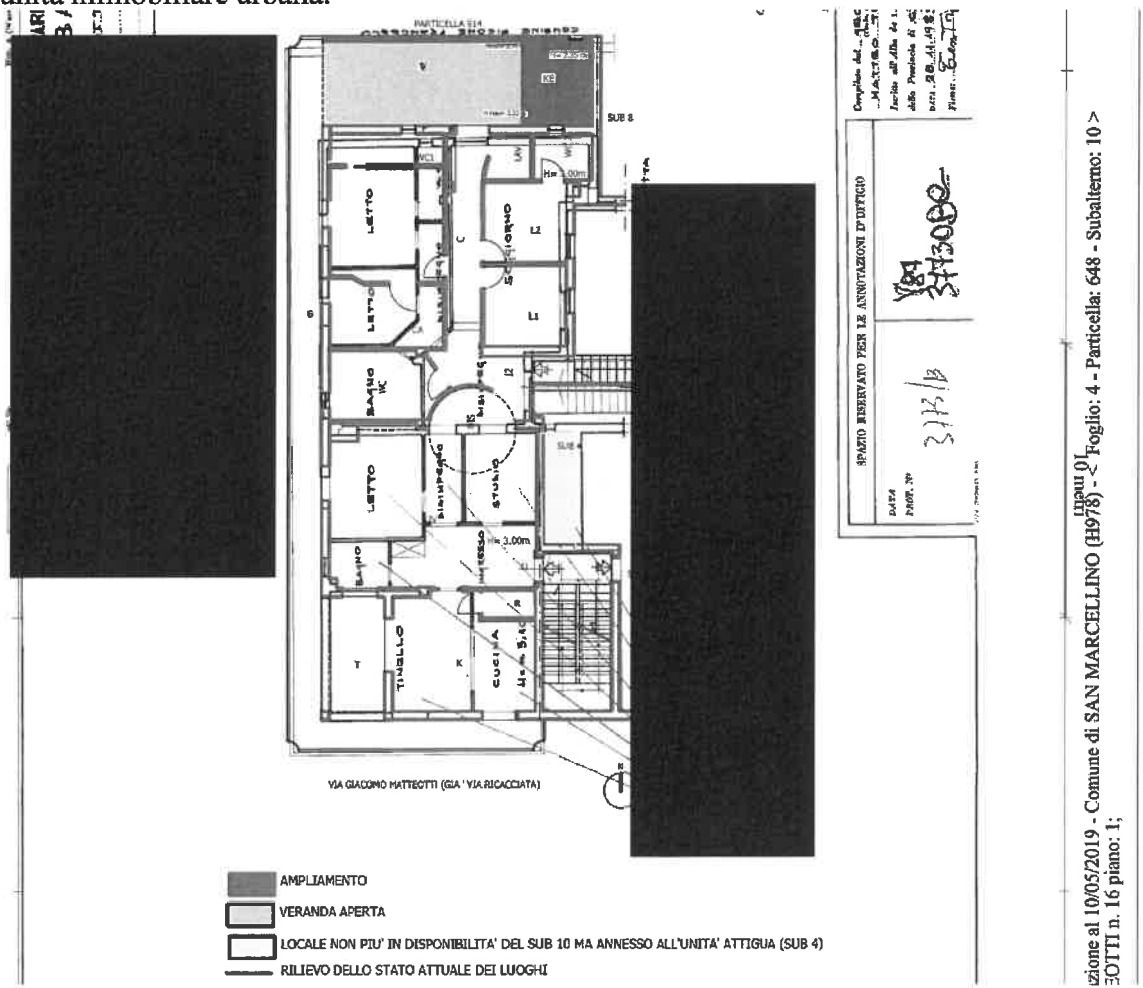
- foglio 4, particella 648, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, sup .catastale totale 197 mq., totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita Euro 697,22, indirizzo Corso Giacomo Matteotti n. 16, piano 1 [redacted] (cfr. ALLEGATI 30-31).

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

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

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

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







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

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

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

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

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

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

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

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

Non sono stati rinvenuti ordinanze di demolizione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Confini**

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

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

#### **Estremi catastali**

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

- foglio 4, particella 648, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup .catastale totale 99 mq., totale escluse aree esterne 97 mq., rendita Euro 348,61, indirizzo Via Spierito, piano T, in

**ALLEGATI 2-3-4-5).**

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

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

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

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

**Prezzo base d'asta E. 58.000,00.**

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

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

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

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

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

#### **Confini**

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

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

#### **Estremi catastali**

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

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

**ALLEGATI 24-25).**

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

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

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

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

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

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

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



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

**QUESITO n. 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 assenza di concessione edilizia, fu poi presentata istanza di condono, ai sensi della L. 47/85, in data 30.04.1986 con prot. 2959,

684, al Comune di San Marcellino in data 8.08.1998 (cfr. ALLEGATI 44-45-46-47-48-49-50-51-55-53-54-55).

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

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

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

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

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

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

infatti prevista, in alcuni comuni, per le concessioni in sanatoria già rilasciate, la correzione degli errori materiali di rappresentazione incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, ecc.), attraverso opportuna istanza corredata da idonea documentazione, che attesti in maniera inequivocabile che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici a corredo della sanatoria medesima. Il procedimento di rettifica, laddove ammesso, individua la procedura, le modalità, la modulistica e gli oneri a carico del richiedente.

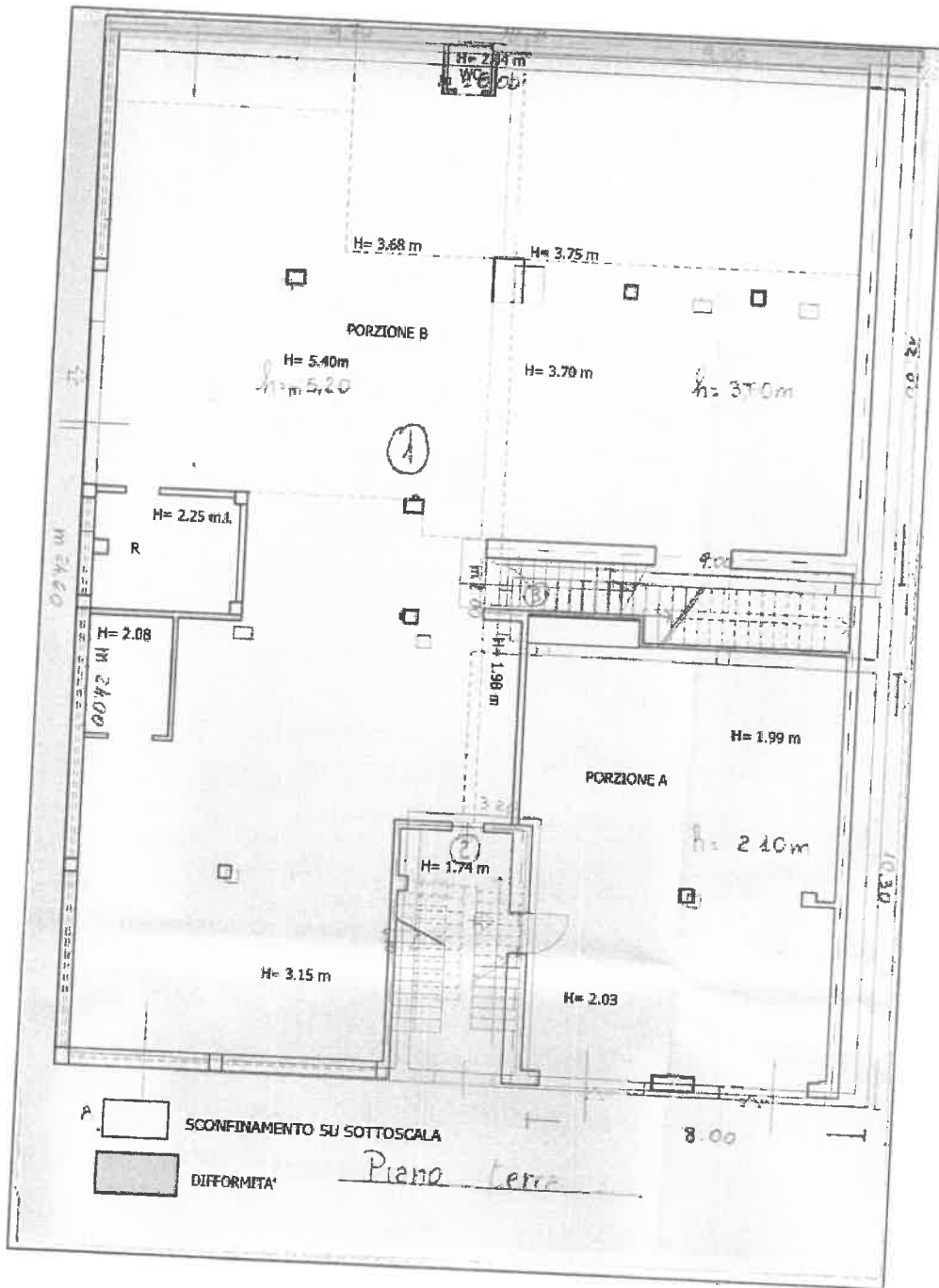
#### DEPOSITO PIANO TERRA SUB 1 e SUB 7

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

Le difformità sono le seguenti

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

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



Sovrapposizione al grafico di condono

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

Non sono stati rinvenuti ordinanze di demolizione.

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

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

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

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



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

rettificabile la relativa pratica) sono a discrezione dell'agenzia del territorio e/o dell'amministrazione comunale.

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

### **APPARTAMENTO AMMEZZATO SUB 2**

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

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

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

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



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

#### APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 4

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

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

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

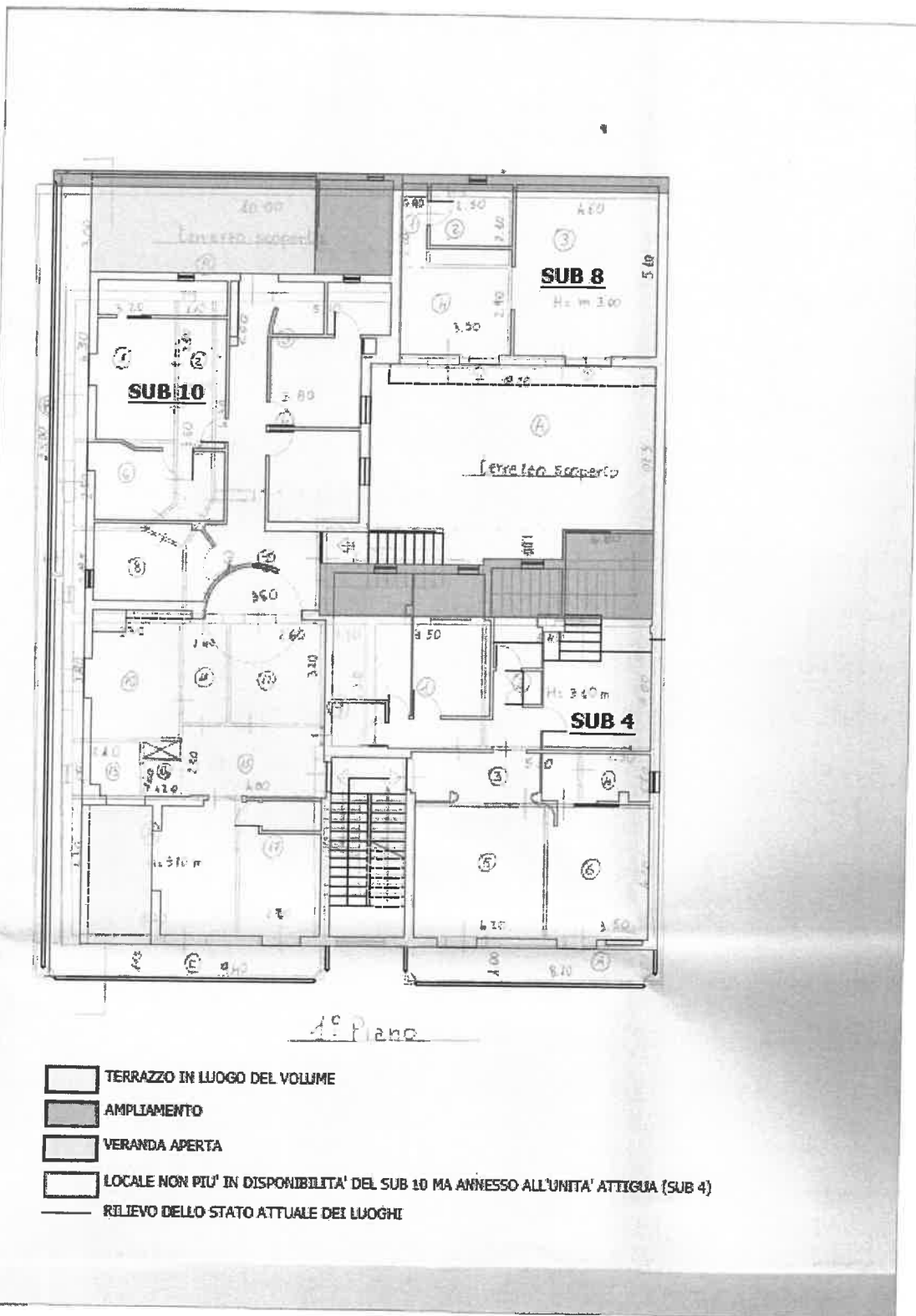
Per tale questione ci si rimette comunque alle eventuali diverse determinazioni che il G.E. riterrà più opportune.

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



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

# PIANO PRIMO







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

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

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

LOTTO 3: appartamento piano primo: sub 4

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

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

LOTTO 3 : appartamento piano primo: sub 10

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

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

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

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

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

i

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

**QUESITO n. 8:**

*specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

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

- **Non** vi sono trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, **non** pendono altre **procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.
- **Non** risultano trascrizioni di **domande giudiziali** sugli immobili pignorati, **non** pendono procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni staggiti, **non** vi sono provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della **casa coniugale**.
- **Non vi sono** provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici
- **Non** esiste **condominio**
- **Non** vi sono atti impositivi di **servitù** risultanti dai Registri Immobiliari.
- **Non** sono stati eseguiti sui beni **provvedimenti di sequestro penale**.

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

- Nessuno.

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

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

Tra questi si segnalano:

**Dipignoramenti**

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

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

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

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

**QUESITO n. 9:**

*verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*

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

**QUESITO n. 10:**

*specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

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

**QUESITO n. 11:**

*fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Come suindicato, Non vi è amministrazione di condominio.

**QUESITO n. 12:**

*procedere alla valutazione dei beni*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$Sl$  = superficie lorda coperta;

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

$St$  = superficie terrazzo

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

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

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

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

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

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

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

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento (vedi figura seguente) di **E. 1.000,00/mq. per le abitazioni.** offerte che scontate di circa il 20% nella trattativa confermano i valori O.M.I. suindicati.

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

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

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

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

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



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



25% balconi

35% terrazzi fino a 25 mq. e il surplus al 10%.

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

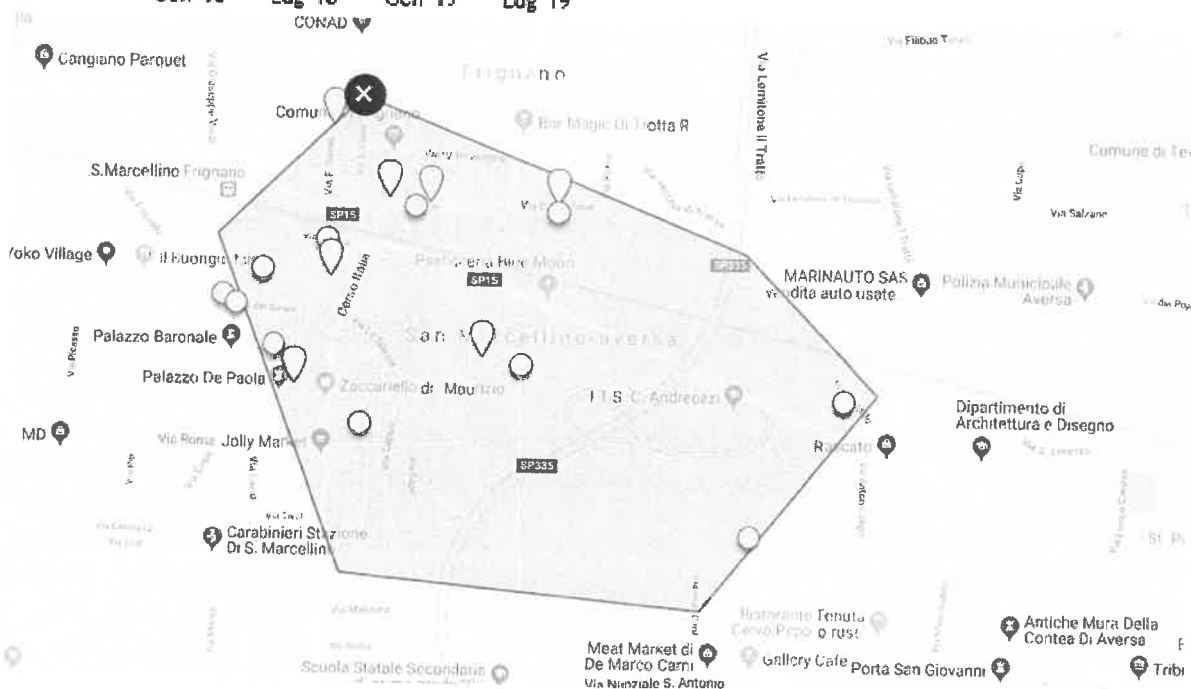
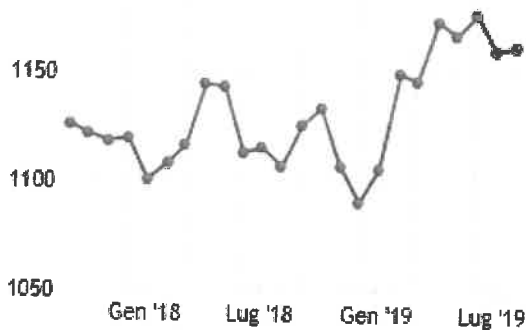
I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Prezzi case in vendita

VEDI

San Marcellino

€/m<sup>2</sup>  
1200



Prezzo medio offerte di vendita – nella zona indicata – abitazioni- E. 1.000,00/mq

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

Le superfici sono le seguenti:

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

Le superfici sono le seguenti:

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

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

Mq.  $427,79 - 1.82 = \text{mq. } 425.97$ .

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

**Sup. commerciale** =  $343,87 + (0,50 \times 82.10) = 343.87 + 41.05 = \text{mq. } 384.92$

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

Le superfici sono le seguenti:

Su (Superficie utile) = mq. 85.45

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

Ss Sup. scoperta = mq. 3,12.

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

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

**APPARTAMENTO SUB 4**

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

Sup. scoperta = mq. 9.81.

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

**APPARTAMENTO SUB 10**

Le superfici sono le seguenti:

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

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

V (Veranda aperta) = mq. 23.69

Ke (cucina esterna) = mq. 8.60.

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

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

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

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

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

Le superfici sono le seguenti:

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

Sup. scoperta = mq. 55.47 + 3.40 = 58.87

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

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

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

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

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

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). I valori iniziali stimati verranno decurtati, considerando:

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



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

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

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

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

**E. 198.000,00**

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

**E. 58.000,00**

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

**E. 208.000,00**

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

**E. 38.000,00.**

Si precisa:

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

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

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

**QUESITO n. 13:**

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

Gli immobili subastati sono stati pignorati per la piena proprietà.

**QUESITO n. 14:**

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

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

**Il pignoramento non risulta notificato al coniuge comproprietario.**

\*\*\*\*\*

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

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

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

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

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

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

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

*L'Esperto stimatore*  
 Arch. Adriana Pettinati