

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



VILLA DI BRIANO, via Lucio Apuleio 16

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONI
G.E. DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

**ESPERTO STIMATORE: ARCHITETTO
ADRIANA PETTINATI**

**ESPERTO STIMATORE: ARCHITETTO
ADRIANA PETTINATI**

**ESPR. IMM. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX
C/O XXXXXXXX XXXXXXXX**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

INDICE

Premessa	3
Incarico	3
Svolgimento delle operazioni peritali	16
Completezza documentazione ex art. 567	19
Relazione notarile.....	19
Titoli di acquisto.....	19
Stato civile.....	23
Diritti reali	24
Identificazione attuale dei beni	34
Lotto 1.....	36
Lotto 2.....	39
Lotto 3.....	42
Lotto 4.....	45
Lotto 5.....	48
Lotto 6.....	51
Lotto 7.....	54
Lotto 8.....	57
Lotto 9.....	60
Lotto 10.....	63
Lotto 11.....	65
Identificazione catastale	69
Ricostruzione passaggi di proprietà	79
Regolarità edilizia ed urbanistica	83
Stato di possesso dei beni	93
Formalità, vincoli e oneri giuridici	100
Valore dei beni e costi	103
Elenco allegati	111

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

IIIª Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 402/2018 –

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fabrizia Fiore

PREMESSO

- che, con decreto del 22 dicembre dell'anno 2020, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo il giuramento di rito, come da verbale del 4.01.2019, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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 (stralciandole dalla descrizione).

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

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

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, risultavano siti nel Comune di Villa di Briano (Ce), alla via Apuleio Lucio S.C., e precisamente:

- 1) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 2, categ. A/2, vani 5,5 piano terra;*
 - 2) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 3, categ. A/2, vani 5,5 piano terra;*
 - 3) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 5, categ. A/2, vani 5,5 piano 1;*
 - 4) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 6, categ. A/2, vani 5,5 piano 1;*
 - 5) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 7, categ. A/2, vani 6,5 piano 1;*
 - 6) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 8, categ. A/2, vani 5,5 piano 2;*
 - 7) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 9, categ. A/2, vani 5,5 piano 2;*
 - 8) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 10, categ. A/2, vani 6,5 piano 2;*
 - 9) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 12, categ. A/2, vani 4, piano terra;*
 - 10) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 13, categ. A/2, vani 4 piano terra;*
 - 11) *Immobilе identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 14, categ. C/2, vani 4 piano terra...*
- (cfr. atto di pignoramento).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 3.02.2021, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Avv. Marcello de Giorgio, alle ore 10,00 e unitamente a quest'ultimo, mi sono recata sui luoghi di accertamento e,

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

precisamente, nel Comune Villa di Briano (Ce), alla via Lucio Apuleio n. 16 presso il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto la presenza di persone extracomunitarie che hanno consentito l'accesso ai luoghi e alla loro presenza, ho effettuato i rilievi metrici e fotografici dei singoli cespiti subastati e precisamente:

- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 6,; (cfr. ALLEGATI 12-13).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 7,; (cfr. ALLEGATI 14-15).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 8,; (cfr. ALLEGATI 16-17).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 9,; (cfr. ALLEGATI 18-19).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 10; (cfr. ALLEGATI 20-21).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 12; (cfr. ALLEGATI 6-7).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 13,; (cfr. ALLEGATI 8-9).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 14, ...(cfr. ALLEGATI 22-23).*

In data 23.02.2021, alle ore 15,30, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Marcello de Giorgio, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Villa di Briano (Ce), alla via Lucio Apuleio n. 16 presso gli altri appartamenti sottoposti a pignoramento e, precisamente:

- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 2, categ. A/2, vani 5,5 piano terra; (cfr. ALLEGATI 2-3).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 3, (cfr. ALLEGATI 4-5).*
- *Immobile identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 5, categ. A/2, vani 5,5 piano 1; (cfr. ALLEGATI 10-11).*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

Gli accessi sono stati effettuati, unitamente al Custode Giudiziario, e alla presenza degli occupanti, come riportato nei verbali del Custode Giudiziario ai quali si rimanda integralmente (**cf. ALLEGATO 1**).

Ogni unità immobiliare subastata è stata oggetto di rilievi metrici e fotografici.

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

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Caserta per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure, planimetrie, estratti di mappa, visure delle particelle pregresse, elaborato planimetrico, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare pignorato e per la ricostruzione storica della variazioni catastali degli immobili subastati (**cf. ALLEGATI da 24 a 52, 55-56-57**) nonché presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere per acquisire copia dei titoli di provenienza (**cf. ALLEGATI 53-54**).

In data 1.07.2021 è stato necessario riaprire le operazioni peritali, relativamente all'immobile sito al piano seminterrato dello stabile oggetto della presente disamina. Sul posto ho rinvenuto il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e alla sua presenza ho confrontato la restituzione informatizzata dei rilievi metrici effettuati con lo stato attuale dei luoghi.

Durante le operazioni peritali mi sono inoltre recata, più volte, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa di Briano per richiedere le concessioni edilizie in sanatoria e tavole allegate, concessione originaria, progetto di variante e documenti allegati nonché stralcio P.U.C. (**cf. ALLEGATI da 78 a 95**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta per effettuare le ispezioni ipotecarie relative al debitore esecutato, ai beni, al terreno su cui è stato edificato il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 112-113-114-115-116-117-118-119-120**).

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.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

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

Il verbale di pignoramento degli immobili in oggetto è stato trascritto in data **5.07.2018** ai nn. **23401/18454**.

E' stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del Dott. XXXXXXXXXXXX del 7.08.2018.

La certificazione notarile contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza e si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, essa risale a due atti di acquisto *derivativi* trascritti rispettivamente in data 25.01.1985 e 1.04.1985 (anteriori alla trascrizione del pignoramento di 33 anni), gli atti di provenienza sono relativi all'area su cui successivamente è stato edificato il fabbricato, di cui sono parte gli immobili sottoposti a pignoramento e, precisamente:

- atto di acquisto per notar Conte Gioacchino del 17.10.1985, rep. n. 69893, trascritto a Caserta il **25.01.1985** ai nn.**1921/1728**, da potere di XXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, titolare della piena proprietà ad XXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXX il XXXXXXXXXXXX. (**cf. ALLEGATO**), con cui viene trasferita la **particella 153** (del Foglio 7, nella originaria estensione di are 6,85) - **cf. ALLEGATO 53**).
- compravendita per notar Luigi Ronza del 16.03.1985, rep. n. 13903, trascritto a S.Maria Capua Vetere il **1.04.1985** ai nn.**6872/6147**, con cui si trasferisce dal Sig. XXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXX alla Sig.ra XXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXX il

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

XXXXXXXX, la piena proprietà della **particella 19/a**, corrispondente alla particella 414 di are 3,50 - **cf. ALLEGATO 54**).

La particella 153 del foglio 7, ente urbano, di are 10,35 deriva dalla fusione della originaria p.lla 153 di are 6,85 (pervenuta con l'atto suindicato di Gioacchino Conte) con la particella 414 di are 3.50 (ex p.lla 19/a) trasferita con l'atto di Luigi Ronza (cf. ALLEGATI 48-49).

La relazione dunque si estende agli atti *inter vivos* antecedenti il ventennio ed è stata richiesta a carico della debitrice esecutata XXXXXXXXXXX, nata ad XXXXX il XXXXXXXX.

Il creditore non ha depositato **gli estratti catastali attuali** né quelli **storici**, per cui si è provveduto ad acquisire: vax, visure storiche, estratti di mappa, planimetrie ed elaborati planimetrici (**cf. ALLEGATI da 24 a 52, 55-56-57**) al fine di collegare la consistenza immobiliare attuale alla più antica provenienza.

Non vi è mancanza di continuità delle trascrizioni indicate.

SI SEGNALE come da certificazione notarile che per comodità di lettura viene allegata al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATO 58**) che:

- Con atto di compravendita a ministero Notaio DE ROSA ENNIO del 24/10/1995 Rep. 33326 trascritto a Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta all'articolo Reg. Part. 19215 Reg. Gen. 23326 del 07/11/1995, la signora XXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, vende i predetti immobili e più precisamente:
 - al signor XXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXX il XXXXXXXX le unità identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 7 mappale 153 subalterni 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
 - Alla signora XXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXX, il XXXXXXXX le unità identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 7 mappale 153 subalterni 11, 12, 13.

In calce a detta formalità risultano i seguenti annotamenti:

- **Inefficacia totale** nn. 33158 /4841 del 25/05/2007, atto del Tribunale sede: Santa Maria Capua Vetere (CE) del 30/05/2006 Rep. 761.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

Si sottolinea che nel quadro "D" della presente nota: Il Giudice Unico del Tribunale di Santa Maria C.V. con sentenza del 30/05/2006 accoglie la domanda revocatoria proposta dalla XXXXXXXXXXX ed altri XXXXXXXXXXX, dichiarando l'inefficacia dell'atto di compravendita per Notar ENNIO DE ROSA del 24/10/1995, trascritto in Conservatoria R.R.I.I. di Santa Maria Capua Vetere ai nn. 23326/19215 del 07/11/1995 relativi agli immobili in Villa di Briano Via Apuleo.

- **Inefficacia totale**, nn. 14913/8214 del 04/03/2014, atto della Corte Di Appello 3 Sez.Civ. sede: Napoli (NA) del 23/09/2013 rep. 257/13, in forza del quale la Corte di Appello di Napoli, definitivamente pronunciando sugli appelli proposti, dichiara inefficace per simulazione assoluta l'atto di compravendita con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX alienava a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX i cespiti di sua proprietà.
- Con atto di compravendita a ministero Notaio PROVITERA FABIO del 05/12/2007 Rep. 8416/4264 trascritto a Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta Reg. Part. 180 Reg. Gen. 241 del 04/01/2008, il signor XXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, vende le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 7 mappale 153 subalterni 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 al signor XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in regime di separazione di beni.
- Con atto di compravendita a ministero Notaio PROVITERA FABIO del 05/12/2007 Rep. 8416/4264 trascritto a Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta Reg. Part. 181 Reg. Gen. 242 del 04/01/2008, la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, vende le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 7 mappale 153 subalterni 12, 13 e 14 al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

Il custode giudiziario, Avv. Marcello De Giorgio, ha aggiornato le ispezioni ipotecarie ed ha rilevato le seguenti trascrizioni di domande giudiziali non evidenziate nella relazione notarile:

1) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a trascrizione **trascritta in data 20.03.1996 ai nn. 6314/5120** a favore di XXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il 7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (cfr. **ALLEGATO 118**).

2) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a **trascrizione trascritta in data 6.08.1996 ai nn. 18029/14647** a favore di XXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il 7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (cfr. **ALLEGATO 119**).

3) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a trascrizione **trascritta in data 13.12.1996 ai nn. 27572/22213** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il 7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (cfr. **ALLEGATO 117**).

I giudizi sono stati riuniti e si sono definiti con sentenza della Corte di Appello di Napoli del 23.09.2013 rep. 257/2013 in forza della quale la Corte di Appello di Napoli, definitivamente pronunciando sugli appelli proposti, ha dichiarato inefficace per simulazione assoluta l'atto di compravendita con il quale XXXXXXXXXXX alienava a XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX i cespiti di sua proprietà.

Ne consegue che anche il successivo atto di compravendita per Notar Fabio Provitera del 5.12.2007, con il quale i sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno venduto al Sig. XXXXXXXX le unità pignorate, essendo trascritto in data successiva alla trascrizione delle citate domande giudiziali, viene travolto dagli effetti della sentenza di inefficacia assoluta depositata dalla Corte di Appello di Napoli.

Ciò premesso circa la proprietà della consistenza immobiliare subastata si ritiene essa possa essere considerata di piena proprietà della debitrice esecutata, Sig.ra XXXXXXXXXXXX, in ogni caso ci si rimette al G.E. per ogni valutazione di tipo giuridico.

Il debitore esecutato al momento dell'acquisto dei terreni, su cui successivamente è stata edificata la consistenza immobiliare subastata, era di *stato libero* come si evince anche dal certificato anagrafico allegato (**cf. ALLEGATO 59**).

La certificazione notarile, presente agli atti, risulta **completa**.

Il fabbricato, di cui è costituita la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato dalla **particella 153** (ENTE URBANO di are 10.35) del Foglio 7 del Comune di Villa di Briano (Ce) che è passata all'urbano con tipo mappale dell'8.09.1987, protocollo n. 278820 in atti dal 22.10.2002 (n. 85031.1/1987 – **cf. ALLEGATO 48**).

La particella attuale 153 (Ente Urbano) contiene la particella 414 (ex 19/a) e la pregressa p.lla di impianto 153 di are 6.85, **essa** individua il terreno così come trasferito nei titoli di provenienza ultraventennali (**cf. ALLEGATI 53-54**).

Nella suindicata relazione sono indicati i dati catastali attuali e quelli storici.



Villa di Briano (Ce) via Lucio Apuleio 16

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

La consistenza immobiliare, oggetto del pignoramento, è la **piena proprietà** degli immobili siti in Villa di Briano (Ce) alla Via Lucio Apuleio n. 16, riportati in catasto fabbricati con i seguenti dati:

- *Immagine identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 6,; (cfr. ALLEGATI 12-13).*
- *Immagine identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 7,; (cfr. ALLEGATI 14-15).*
- *Immagine identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 8,; (cfr. ALLEGATI 16-17).*
- *Immagine identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 9,; (cfr. ALLEGATI 18-19).*
- *Immagine identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 10; (cfr. ALLEGATI 20-21).*
- *Immagine identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 12; (cfr. ALLEGATI 6-7).*
- *Immagine identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 13,; (cfr. ALLEGATI 8-9).*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

- *Immobilie identificato al C.F., fg. 7, p.lla 153, sub 14, ... (cfr. ALLEGATI 22-23).*

Si fa presente che il **sub 1** (l'area esterna di pertinenza che circonda i fabbricati su tutti i quattro lati e che include l'accesso agli immobili pignorati) che, in Catasto Urbano, identifica **il suolo comune non censibile**, non è stato oggetto di pignoramento.

Si ritiene, a tale proposito, che benché esso non sia stato espressamente indicato nel pignoramento possa essere considerato comunque parte dello stesso, considerato che trattasi di bene comune non censibile (bene comune a servizio di tutte le unità immobiliari senza autonoma capacità reddituale).

Ci si rimette, in ogni caso, alle determinazioni che il G.E. riterrà più opportune relativamente alla possibilità di estendere il pignoramento anche al subalterno 1.

Si ritiene che il **diritto reale (piena proprietà)**, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza suindicati.

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

- foglio 7 particella 153, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXX, . proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 25-26).
- foglio 7 particella 153, **sub 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 27-28).
- foglio 7 particella 153, **sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 29-30).
- foglio 7 particella 153, **sub 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 123 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 31-32).
- foglio 7 particella 153, **sub 7**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. totale 154 mq., totale escluse aree scoperte 144 mq., rendita Euro 486,76, indirizzo Via

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 33-34**).
- foglio 7 particella 153, **sub 8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 35-36**).
 - foglio 7 particella 153, **sub 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 123 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 37-38**).
 - foglio 7 particella 153, **sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. totale 155 mq., totale escluse aree scoperte 145 mq., rendita Euro 486,76, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 39-40**).
 - foglio 7 particella 153, **sub 12**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale 99 mq., totale escluse aree scoperte 92 mq., rendita Euro 247,90, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 41-42**).
 - foglio 7 particella 153, **sub 13**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale 84 mq., totale escluse aree scoperte 79 mq., rendita Euro 247,90, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 43-44**).
 - foglio 7 particella 153, **sub 14**, categoria C/2, classe 3, consistenza 342 mq., sup. catastale 451 mq., rendita Euro 847,81, indirizzo Via Lucio Apuleio Snc, piano S1, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 45-46**).

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

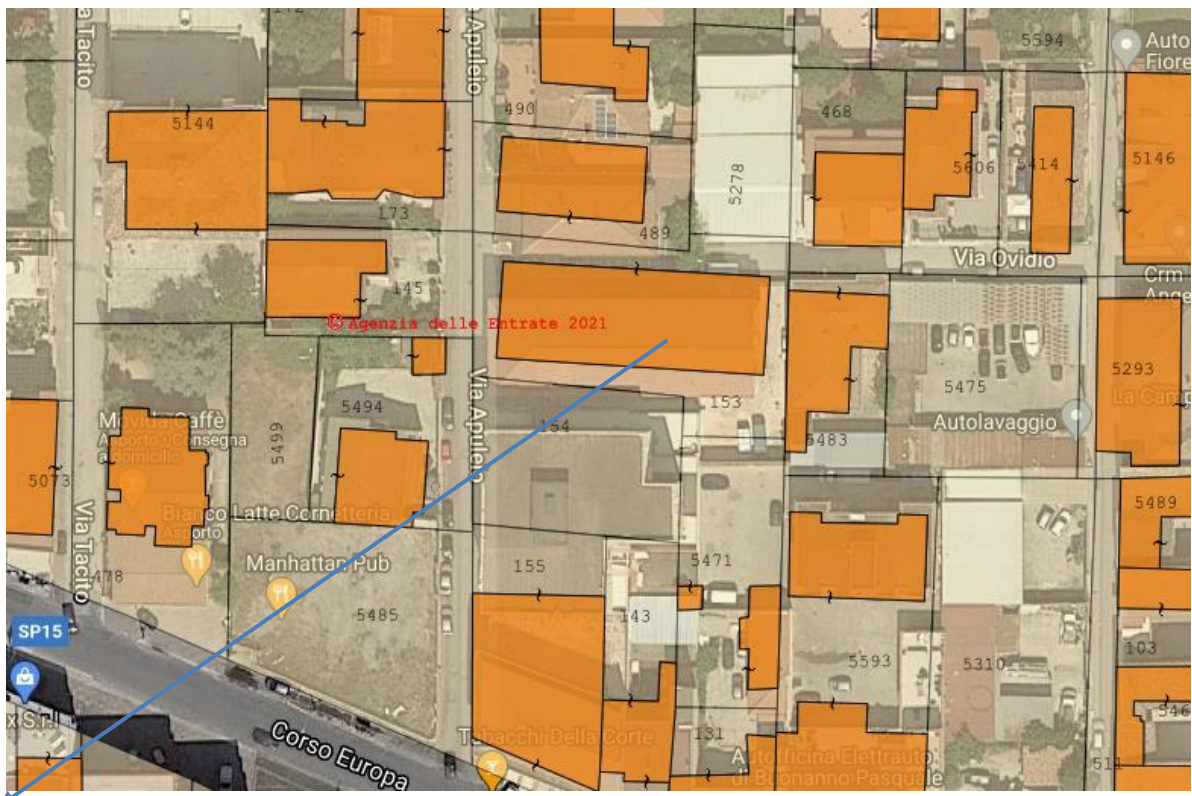
b) **Si** è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”: lo stato attuale dei luoghi, rinvenuto *in situ*, non rispecchia totalmente la situazione rappresentata catastalmente, come verrà dettagliatamente indicato al paragrafo 3 della presente relazione e al quale integralmente si rimanda.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (cfr. ALLEGATO 60).



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata – p.l. 153 del foglio 7 del comune di Vila di Briano.

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della normativa urbanistica di zona, dell'attuale suddivisione catastale dei cespiti, del loro stato di occupazione, lo scrivente ausiliario propone, al fine di assicurare anche la maggiore appetibilità del compendio immobiliare subastato, di procedere alla formazione di **11 lotti**, così come di seguito indicato, e precisamente:

- **LOTTO 1:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.l. 153, sub 2);
- **LOTTO 2:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.l. 153, sub 3);

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

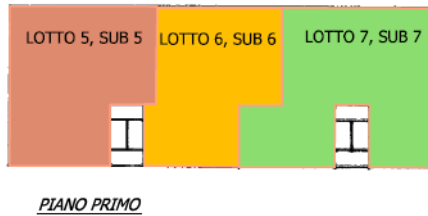
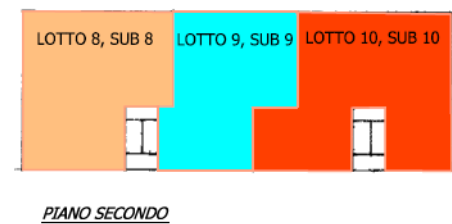
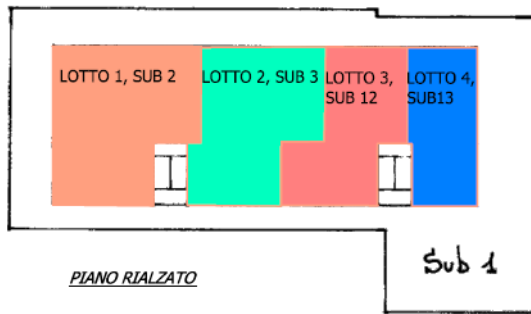
- **LOTTO 3:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala “B” (foglio 7, p.lla 153, **sub 12**);
- **LOTTO 4:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala “B” (foglio 7, p.lla 153, **sub 13**);
- **LOTTO 5:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala “A” (foglio 7, p.lla 153, **sub 5**);
- **LOTTO 6:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala “A” (foglio 7, p.lla 153, **sub 6**);
- **LOTTO 7:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala “B” (foglio 7, p.lla 153, **sub 7**);
- **LOTTO 8:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala “A” (foglio 7, p.lla 153, **sub 8**);
- **LOTTO 9:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala “A” (foglio 7, p.lla 153, **sub 9**);
- **LOTTO 10:** appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala “B” (foglio 7, p.lla 153, **sub 10**);
- **LOTTO 11:** deposito sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio s.n.c., piano seminterrato (foglio 7, p.lla 153, **sub 14**).

Per una più agevole e immediata individuazione delle consistenze pignorate e visualizzazione dei lotti determinati, si è provveduto ad evidenziare, graficamente, sull’elaborato planimetrico gli immobili pignorati, ciò per una lettura immediata della dislocazione spaziale delle unità immobiliari e della composizione dei lotti rispetto al fabbricato di cui essi sono parte (**cf. ALLEGATO 61**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

ELABORATO PLANIMETRICO-SCALA



Indicazione dei lotti sull'elaborato planimetrico

Si precisa che i subalterni 12 e 13 derivano dal frazionamento del sub 4 e che l'attuale sub 14 deriva dalla variazione dell'originario sub 11.

Di seguito vengono riportati i confini e i dati catastali dei singoli lotti:

LOTTO 1:

LOTTO 1: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 2);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);

- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e appartamento identificato con foglio 7, p.lla 153, **sub 3**;
- Ovest con Via Lucio Apuleio.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 25-26**).

LOTTO 2:

LOTTO 2: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 3);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);
- Est con appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 12**;
- Ovest con scala comune A, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 2**.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 27-28**).

LOTTO 3:

LOTTO 3: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 12);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e con appartamento identificato in C.U. con **sub 3**;
- Est con appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 13**;
- Ovest con scala comune B, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 3**.

Estremi catastali

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

- foglio 7 particella 153, **sub 12**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale 99 mq., totale escluse aree scoperte 92 mq., rendita Euro 247,90, indirizzo Via Lucio

Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 41-42).

LOTTO 4:

LOTTO 4: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 13);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);
- Est con area esterna condominiale (sub 1);
- Ovest con scala comune B, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 12**.

Estremi catastali

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

- foglio 7 particella 153, **sub 13**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale 84 mq., totale escluse aree scoperte 79 mq., rendita Euro 247,90, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 43-44).

LOTTO 5:

LOTTO 5: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 5);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);
- Est con vano scala "A", pianerottolo di accesso e appartamento identificato con foglio 7, p.lla 153, **sub 6**;
- Ovest con Via Lucio Apuleio.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 29-30).

LOTTO 6:

LOTTO 6: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 6);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e appartamento sub 5;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- Est con appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 7**;
- Ovest con scala comune A, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 5**.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 123 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 31-32**).

LOTTO 7:

LOTTO 7: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 7);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e con appartamento riportato nell' NCEU del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati Foglio 7, p.lla 153, e sub 6;
- Est con area esterna condominiale (sub 1), vano scala e pianerottolo di accesso;
- Ovest con scala comune B, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, sub 6.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 7**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. totale 154 mq., totale escluse aree scoperte 144 mq., rendita Euro 486,76, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 33-34**).

LOTTO 8:

LOTTO 8: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 8);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);
- Est con vano scala A, pianerottolo di accesso e appartamento identificato con foglio 7, p.lla 153, **sub 9**;
- Ovest con Via Lucio Apuleio.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- foglio 7 particella 153, **sub 8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 35-36**).

LOTTO 9:

LOTTO 9: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, **sub 9**);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e sub 8;
- Est con appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, sub 10 e area esterna condominiale;
- Ovest con scala comune "A", pianerottolo di accesso, appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 8** e area esterna condominiale.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 123 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 37-38**).

LOTTO 10:

LOTTO 10: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, **sub 10**);

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e appartamento sub 9;
- Est con area esterna condominiale (sub 1);
- Ovest con scala comune "B", pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 9**.
-

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. totale 155 mq., totale escluse aree scoperte 145 mq., rendita Euro 486,76, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 39-40**).

LOTTO 11:

LOTTO 11: deposito sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio s.n.c., piano seminterrato (foglio 7, p.lla 153, sub 14).

Confini

L'unità immobiliare pignorata, confina a:

- Nord con rampa di accesso;
- Ovest con Via Lucio Apuleio e vano scala B
- Sud con viale condominiale interno al fabbricato e vani scala A e B.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 14**, categoria C/2, classe 3, consistenza 342 mq., sup. catastale 451 mq., rendita Euro 847,81, indirizzo Via Lucio Apuleio Snc, piano S1, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 45-46**).

QUESITO n. 2:

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

Oggetto della presente disamina è la porzione immobiliare ubicata al piano seminterrato, rialzato, primo e secondo dello stabile, destinato a *civile abitazione*, sito in Villa di Briano (Ce) alla via Lucio Apuleio n. 16 avente accesso pedonale dal civico n. 16 di via Lucio Apuleio e accesso carrabile da via Ovidio senza numero civico.

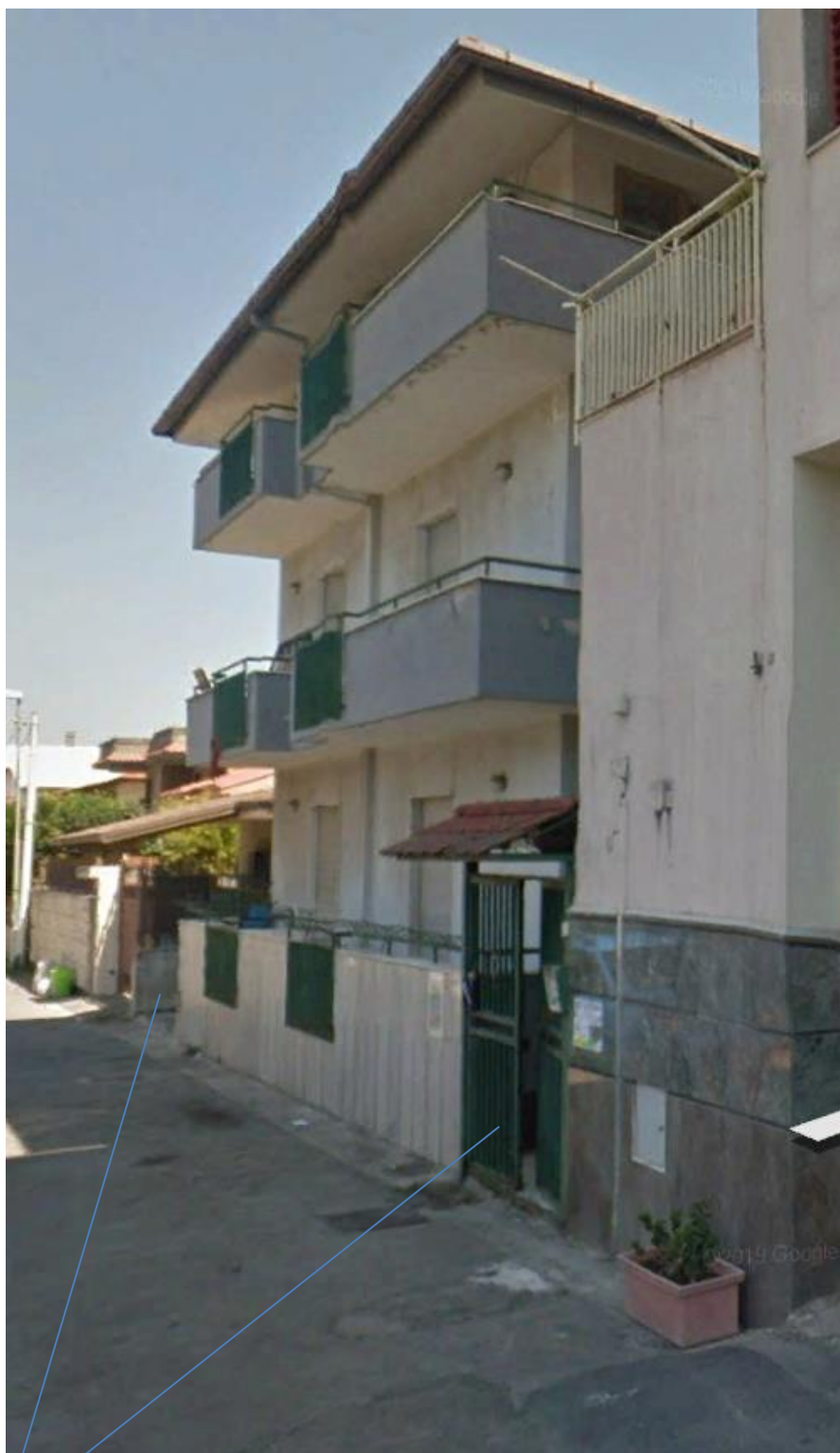
Il piano seminterrato è accessibile dai vani scala A e B e dalla rampa di adduzione che si diparte dal cancello senza numero civico posto su via Apuleio.

La consistenza immobiliare subastata è costituita dalle seguenti unità:

- 10 appartamenti dislocati al piano rialzato primo e secondo dello stabile, serviti da due corpi scala "A" e "B", con "A" si è indicato il primo vano scala accessibile dal primo portoncino per chi accede dal civico 16 di via Lucio Apuleio (lato ovest) e vano scala "B" il secondo (lato est). L'area esterna di pertinenza del corpo di fabbrica è dotata di tre accessi uno pedonale da via Lucio Apuleio 16, uno dal cancello attiguo posto su via Apuleio senza numero civico e l'altro carrabile da via Ovidio senza numero civico.
- 1 deposito sito al piano seminterrato.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



[Accessi allo stabile da via Lucio Apuleio](#)

LOTTO 1:

LOTTO 1: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 2):

Trattasi dell'appartamento sito al piano rialzato dello stabile, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "A".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, cucina, tre camere e due bagni. Sono parte integrante dell'immobile "de quo" due balconi a livello prospicienti l'area esterna condominiale di pertinenza del fabbricato, il terrazzino (T) gira per due lati della costruzione, l'altro (T1) è posto a nord.

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

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

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

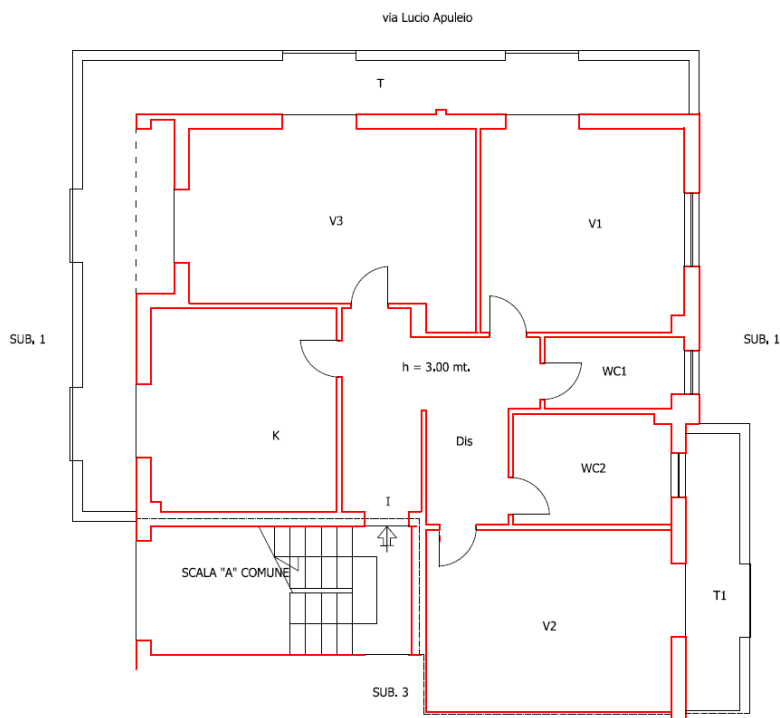
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a ovest, sud e est.

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

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



Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);
- Est con vano scala, pianerottolo di accesso e appartamento identificato con foglio 7, p.la 153, **sub 3**;
- Ovest con Via Lucio Apuleio.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 25-26**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 98,70

La superficie globale lorda = mq 113.04

La superficie scoperta = mq. 30,11 + mq 7,68 = mq 37.79.

L'altezza interna misura ml. 3.00.

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 il 25%.

La sup. commerciale = Sgl + (0,25 x Ss)

La sup. commerciale = 113.04 + (0,25 x 37.79);

La sup. commerciale = 113.04 + 9.45 = mq 122.49.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



Piano rialzato prospetto dell'immobile su strada

LOTTO 2:

LOTTO 2: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 3):

Trattasi dell'appartamento sito al piano rialzato dello stabile, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale dal vano scala "A".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, cucina, tre vani e due bagni. Sono parte integrante dell'immobile "de quo" due terrazzini a livello prospicienti rispettivamente l'area esterna condominiale, dislocati a nord e a sud rispetto al corpo di fabbrica.

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

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (presumibilmente non funzionante) e citofonico.

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

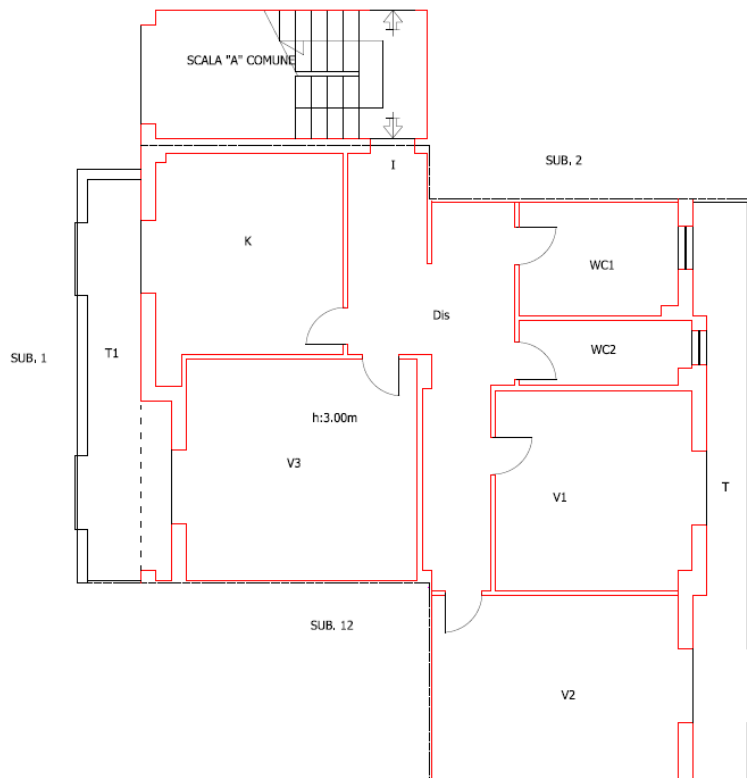
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a sud e nord.

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

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



Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);
- Est con appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 12**;
- Ovest con scala comune A, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 2**.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 27-28**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 103.11**

La superficie globale lorda = mq 115.10

La superficie scoperta = mq. 13.23 + mq 13,92 = mq 27,15.

L'altezza interna misura **ml. 3.00.**

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 il 25%;

La sup. commerciale = Sgl + (0,25 x Ss)

La sup. commerciale = 115.10 + (0,25 x 27.15);

La sup. commerciale = 115.10 + 6.78 = mq 121.89.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



Prospetto interno

LOTTO 3:

LOTTO 3: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 12):

Trattasi dell'appartamento sito al piano rialzato dello stabile, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "B".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, cucina, due vani e un bagno. Sono parte integrante dell'immobile "de quo" due balconi a livello prospicienti, rispettivamente, l'area esterna condominiale di pertinenza del fabbricato, posta a nord e a sud.

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

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

l'impianto elettrico (di fortuna, con cavi sospesi), idrico-sanitario (completamente inagibile), di riscaldamento (presumibilmente non funzionante) e citofonico.

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

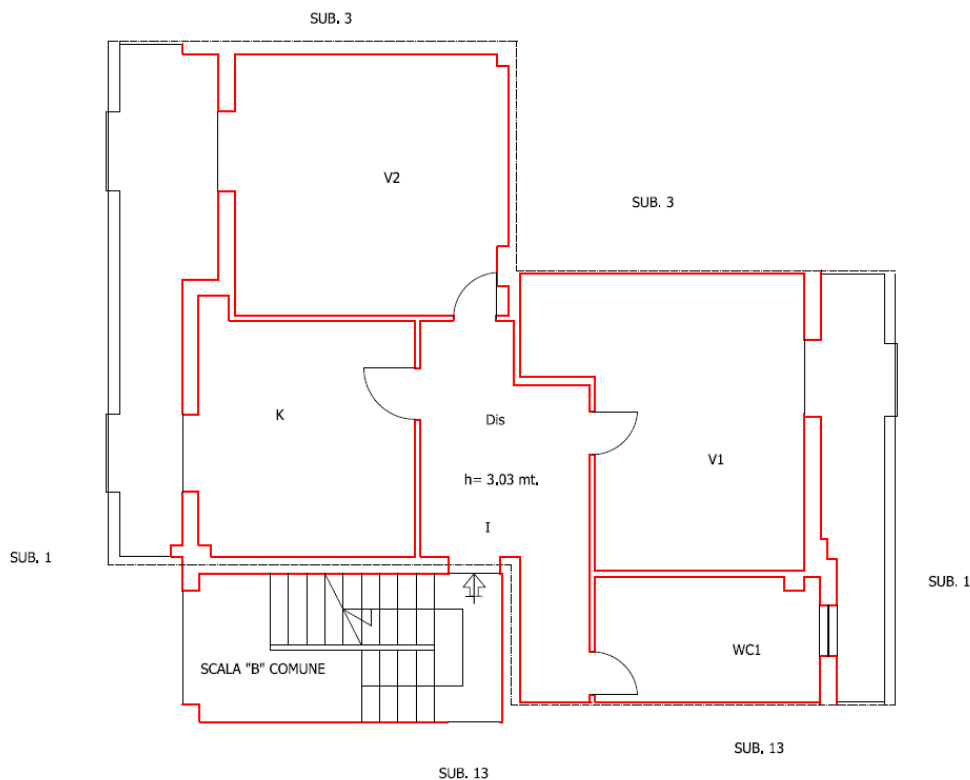
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a sud e nord.

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

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



Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e con appartamento identificato in C.U. con **sub 3**;
- Est con appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 13**;
- Ovest con scala comune B, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 3**.

Estremi catastali

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

- foglio 7 particella 153, **sub 12**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale 99 mq., totale escluse aree scoperte 92 mq., rendita Euro 247,90, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 41-42**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 82,05**

La superficie globale lorda = mq 92,98

La superficie scoperta = mq. 14.39 + mq 9.17 = mq 23.56.

L'altezza interna misura **ml. 3.03.**

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

100% per la S1 = superficie lorda coperta;

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

La sup. commerciale = Sgl + (0,25 x Ss);

La sup. commerciale = 92.98 + (0,25 x 23.56);

La sup. commerciale = 92.98 + 5.89 = mq 98.87.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



LOTTO 4:

LOTTO 4: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 13);

Trattasi dell'appartamento sito al piano rialzato dello stabile, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale dal vano scala "B".

L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, tre vani e due bagni.

E' parte integrante dell'immobile "de quo" un terrazzino a livello che gira per due lati della costruzione, prospiciente l'area esterna condominiale, posta a sud-est, sullo stesso insiste un piccolo ripostiglio.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico (cfr. ALLEGATI 8-9).

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (presumibilmente non funzionante) e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei due bagni, le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

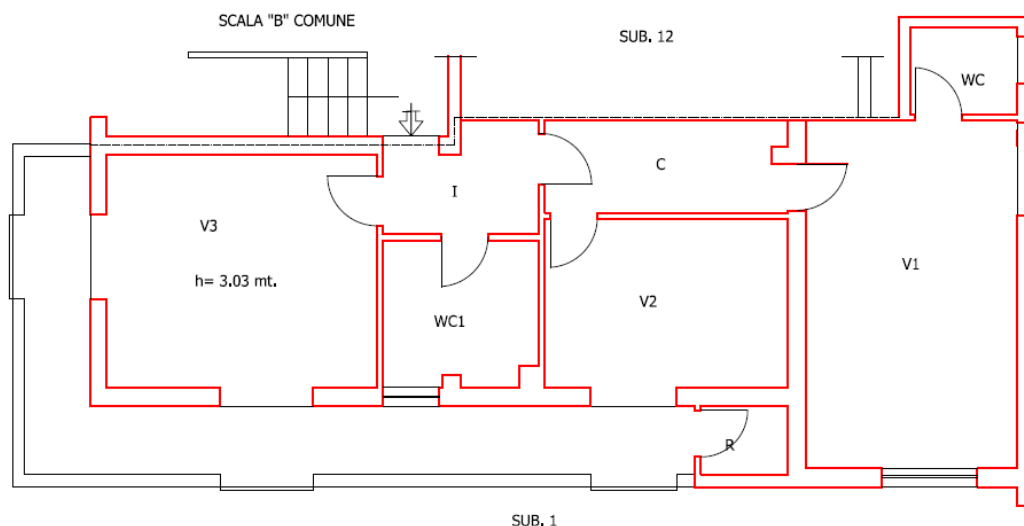
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a sud e a est.

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

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



Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- Est con con area esterna condominiale (sub 1);
- Ovest con scala comune B, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 12**.

Estremi catastali

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

- foglio 7 particella 153, **sub 13**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale 84 mq., totale escluse aree scoperte 79 mq., rendita Euro 247,90, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 43-44**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 64,40**

La superficie globale lorda = mq 78,82

La superficie scoperta = mq 19.59.

L'altezza interna misura ml. 3.03.

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

100% per la S1 = superficie lorda coperta;

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

La sup. commerciale = Sgl + (0,25 x Ss);

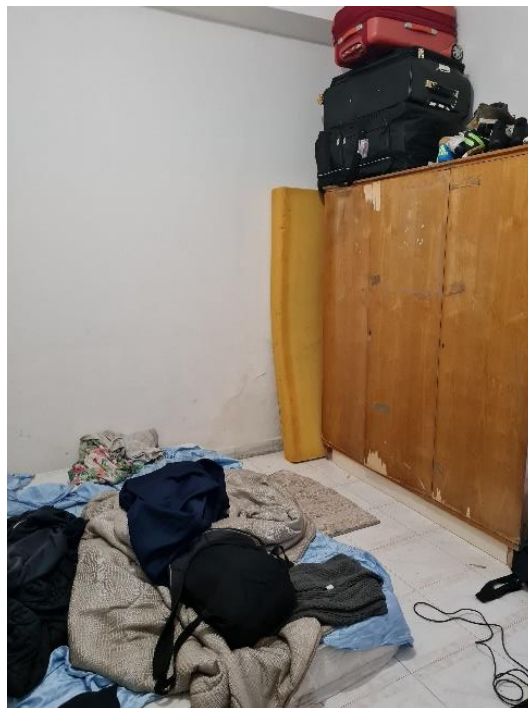
La sup. commerciale = 78.82 + (0,25 x 19.59);

La sup. commerciale = 78.82 + 4.90 = mq 83.72.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



LOTTO 5:

LOTTO 5: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 5):

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo dello stabile, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "A".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, tre vani, cucina e due bagni. Sono parti integranti dell'immobile "de quo" due terrazzini a livello: uno che gira per due lati della costruzione prospiciente l'area esterna condominiale (T1) e l'altro posto a nord (T2).

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. **ALLEGATI 10-11**).

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (presumibilmente non funzionante) e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei due bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

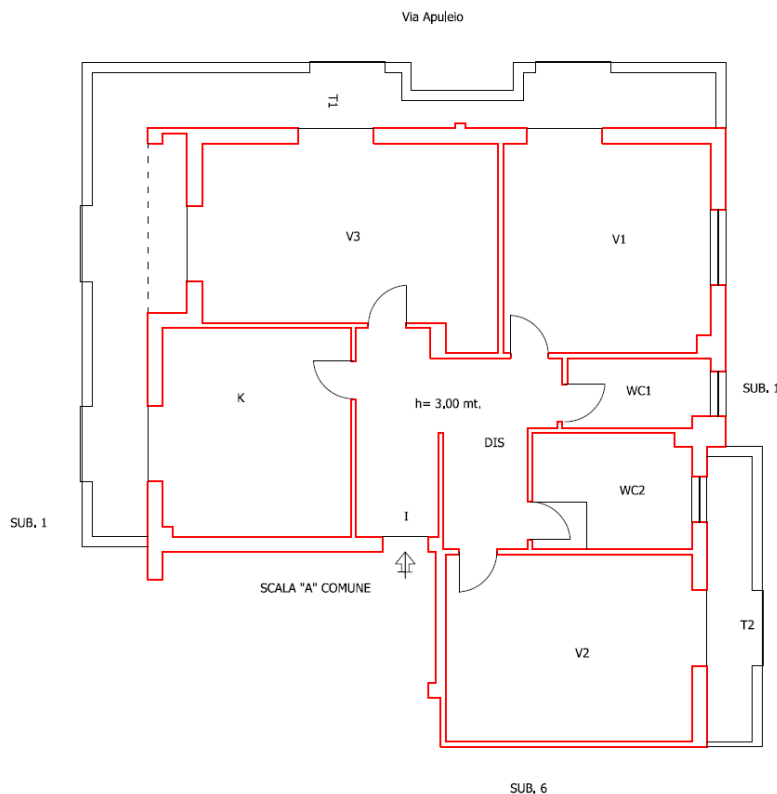
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a sud -ovest.

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);
- Est con vano scala "A", pianerottolo di accesso e appartamento identificato con foglio 7, p.lla 153, **sub 6**;
- Ovest con Via Lucio Apuleio.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 29-30**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 98.17**

La superficie globale lorda = mq 112.43

La superficie scoperta mq. 29,16 + mq. 6.50 = mq 35.66.

L'altezza interna misura ml. 3.00.

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

100% per la S_l = superficie lorda coperta;

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

La sup. commerciale = S_{gl} + (0,25 x S_s);

La sup. commerciale = 112.43 + (0,25 x 35.66);

La sup. commerciale = 112.43 + 8.91 = mq 121.34.



prospetto su strada

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



LOTTO 6:

LOTTO 6: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 6):

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo dello stabile, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale dal vano scala "A".

L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, tre vani, cucina e due bagni. Sono parti integranti dell'immobile "de quo" tre terrazzini a livello prospicienti l'area esterna condominiale a nord e a sud.

Si fa presente che il balcone (T3) non è accessibile, su di esso prospetta il bagno che ha una finestra e non un vano balcone.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. ALLEGATI 12-13).

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (presumibilmente non funzionante) e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei due bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

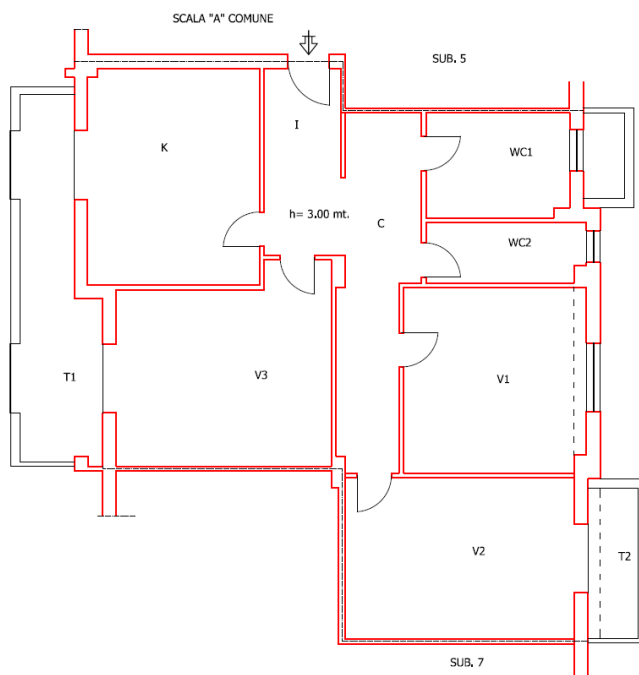
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a sud e a nord.

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

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



Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e appartamento sub 5;
- Est con appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 7**;
- Ovest con scala comune A, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 5**.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 123 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 31-32**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 101,65**

La superficie globale lorda = mq 113.57

La superficie scoperta mq. 13.73 + mq. 2.39 + 4.65 = mq 20.77.

L'altezza interna misura ml. 3.00.

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

100% per la S_l = superficie lorda coperta;

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

La sup. commerciale = S_{gl} + (0,25 x S_s);

La sup. commerciale = 113.57 + (0,25 x 20.77);

La sup. commerciale = 113.57 + 5.19 = mq 118.76.

La sup. globale lorda di mq 118.87 rilevata in situ differisce di circa 4 mq. rispetto a quanto indicato in visura (mq 123). L'errore è scaturito dall'errata rappresentazione catastale in cui è rappresentato a nord un unico balcone come dettagliatamente riportato nei paragrafi successivi.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione



LOTTO 7:

LOTTO 7: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 7):

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo dello stabile, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "B".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, quattro vani, cucina e due bagni. Sono parti integranti dell'immobile "de quo" due balconi a livello prospicienti l'area esterna condominiale a sud e a nord-est, di cui uno (T2) gira per due lati della costruzione.

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

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (presumibilmente non funzionante) e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei due bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

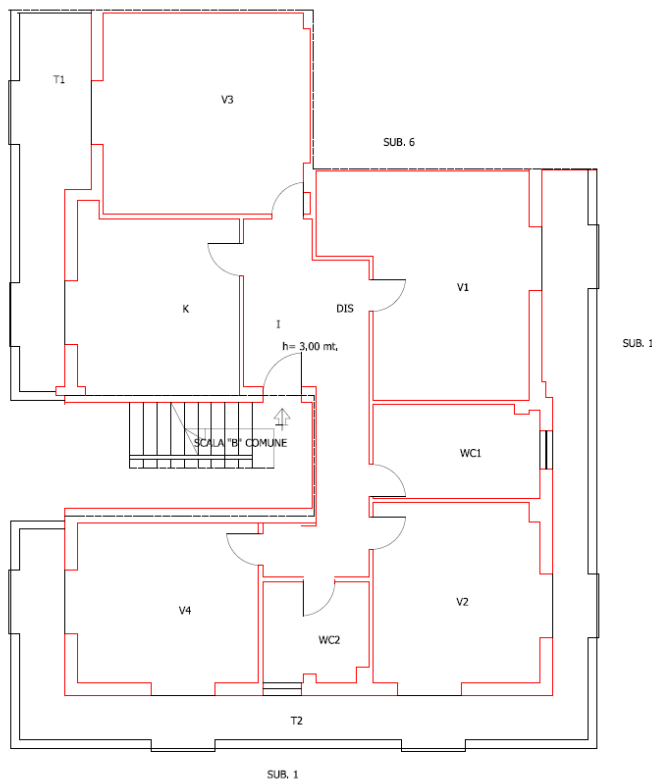
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a nord-est.

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

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



Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e con appartamento riportato nell' NCEU del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati Foglio 7, p.lla 153, e sub 6;
- Est con area esterna condominiale (sub 1), vano scala e pianerottolo di accesso;
- Ovest con scala comune B, pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, sub 6.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 7**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. totale 154 mq., totale escluse aree scoperte 144 mq., rendita Euro 486,76, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 33-34).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 126.37**

La superficie globale lorda = mq 143,63.

La superficie scoperta mq. 14.17 + mq. 36.71 = mq 50.88.

L'altezza interna misura **ml. 3.00.**

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

100% per la S1 = superficie lorda coperta;

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

La sup. commerciale = Sgl + (0,25 x Ss);

La sup. commerciale = 143.63 + (0,25 x 50.88);

La sup. commerciale = 143.63 + 12.72 = mq 156.35.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



LOTTO 8:

LOTTO 8: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 8):

Trattasi dell'appartamento sito al piano secondo dello stabile, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "A".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, tre vani, cucina e due bagni. Sono parti integranti dell'immobile "de quo" due balconi a livello prospicienti l'area esterna condominiale, a sud- ovest e a nord, di cui uno (T1) gira per due lati della costruzione.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. **ALLEGATI 16-17**).

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (presumibilmente non funzionante) e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei due bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

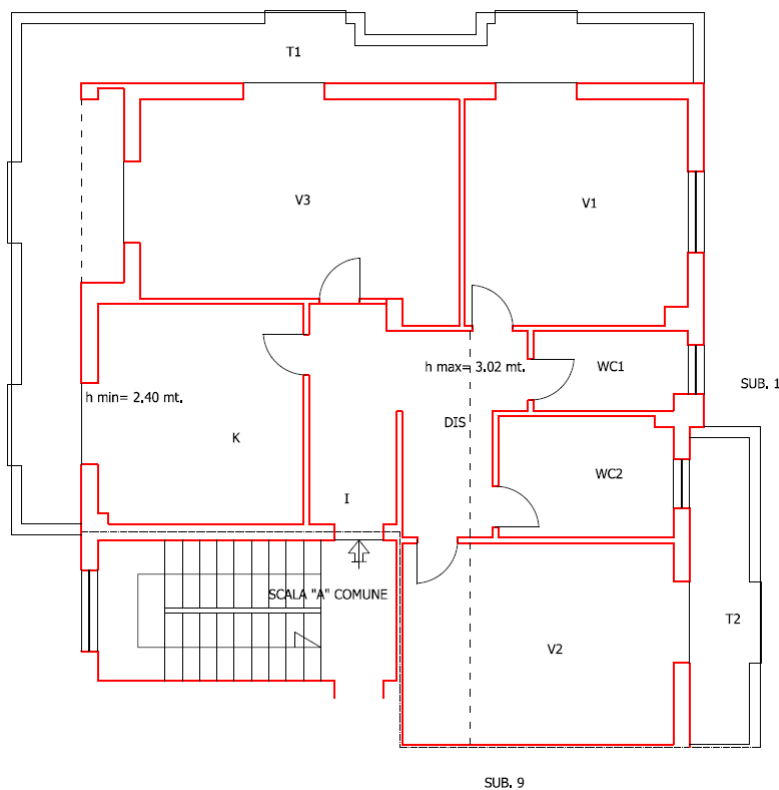
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a sud-ovest.

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

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



Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1);
- Est con vano scala A, pianerottolo di accesso e appartamento identificato con foglio 7, p.lla 153, **sub 9**;
- Ovest con Via Lucio Apuleio.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 35-36**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 98.72**

La superficie globale lorda = mq 112,87.

La superficie scoperta mq. 29.47 + mq. 7.68 = mq 37.15.

L'altezza interna misura ml. 3.02 nel punto più alto e ml. 2.40 nel punto più basso, il tetto è a falde inclinate.

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

100% per la S1 = superficie lorda coperta;

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

La sup. commerciale = Sgl + (0,25 x Ss);

La sup. commerciale = 112.87 + (0,25 x 37.15);

La sup. commerciale = 112.87 + 9,29 = mq 122.16.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



Prospetto su via Apuleio

LOTTO 9:

LOTTO 9: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 9);

Trattasi dell'appartamento sito al piano secondo dello stabile, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale dal vano scala "A".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, tre vani, cucina e due bagni. Sono parti integranti dell'immobile "de quo" tre balconi a livello prospicienti l'area esterna condominiale a sud e a nord. Il balcone (T3) posto a nord non è accessibile su di esso insiste un vano finestra e non un vano di passaggio.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. ALLEGATI 18-19).

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento (presumibilmente non funzionante) e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei due bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

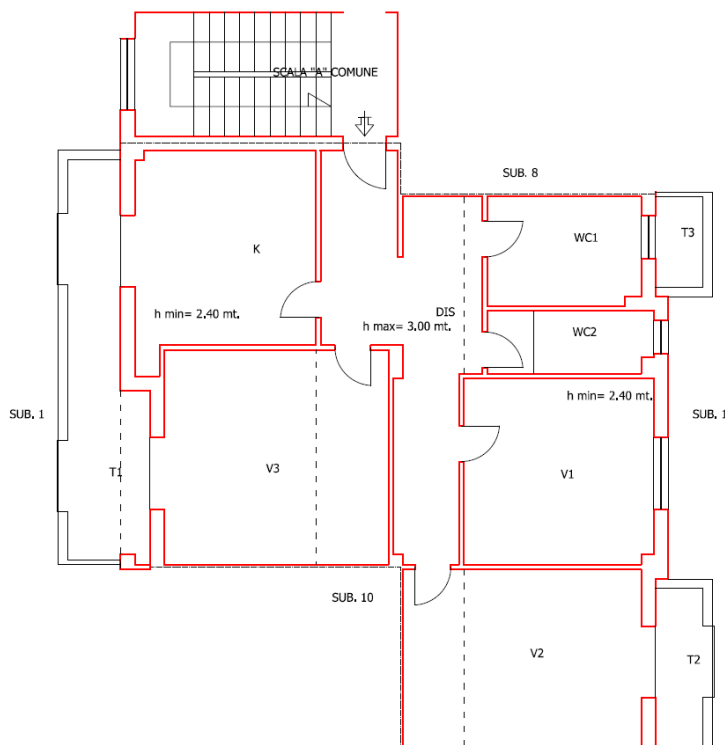
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è a sud e a nord.

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

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



Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e appartamento sub 8;
- Est con appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, sub 10 e area esterna condominiale;
- Ovest con scala comune "A", pianerottolo di accesso, appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 8** e area esterna condominiale.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 123 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 37-38**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 101.90**

La superficie globale lorda = mq 113.76.

La superficie scoperta mq. 13.51 + 2.64 + mq. 4.26 = mq 20.41.

L'altezza interna misura ml. 3.00 nel punto più alto e ml. 2.40 nel punto più basso, il tetto è a falde inclinate.

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

100% per la S_l = superficie lorda coperta;

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

La sup. commerciale = S_{gl} + (0,25 x S_s);

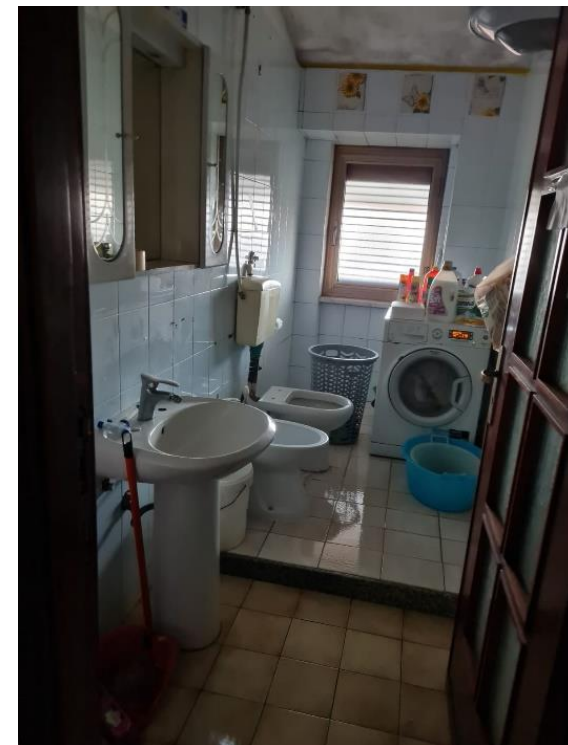
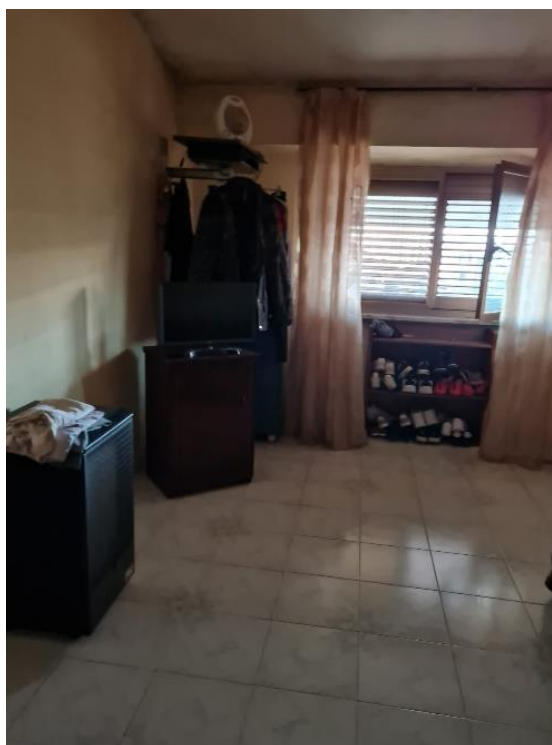
La sup. commerciale = 113.76 + (0,25 x 20.41);

La sup. commerciale = 113.76 + 5.10 = mq 118.86.

La sup. globale lorda di mq rilevata in situ differisce di 4 mq rispetto a quanto indicato in visura (mq 123) per errata rappresentazione grafica delle superfici accessorie poste a nord.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



LOTTO 10:

LOTTO 10: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 10);

Trattasi dell'appartamento sito al piano secondo dello stabile, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "B".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, quattro vani, cucina e due bagni. Sono parti integranti dell'immobile "de quo" due balconi a livello prospicienti l'area esterna condominiale a nord, est e a sud.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. ALLEGATI 20-21).

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

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

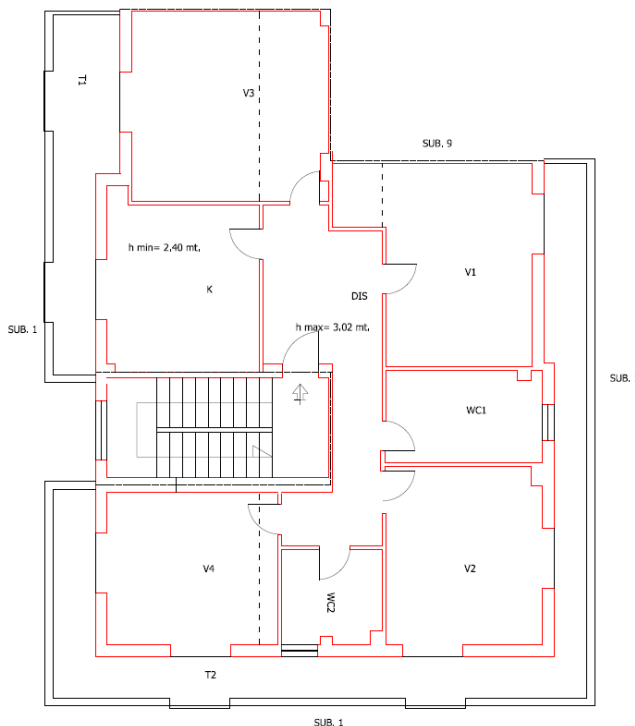
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

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

L'esposizione prevalente è sui tre lati: nord, est e sud.

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

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



0

Confini

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

- Nord con area esterna condominiale (sub 1) e appartamento sub 9;
- Est con area esterna condominiale (sub 1), vano scala e pianerottolo di accesso;
- Ovest con scala comune "B", pianerottolo di accesso e appartamento identificato in C.U. con foglio 7, p.lla 153, **sub 9**.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. totale 155 mq., totale escluse aree scoperte 145 mq., rendita Euro 486,76, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 39-40**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 126,67**

La superficie globale lorda = mq 143.80.

La superficie scoperta mq. 14.22 + 36.34 = mq 50.56.

L'altezza interna misura **ml. 3.00.**

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

100% per la S1 = superficie lorda coperta;

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

La sup. commerciale = Sgl + (0,25 x Ss);

La sup. commerciale = 143.80 + (0,25 x 50.56);

La sup. commerciale = 143.80 + 12.64= mq 156.44.



LOTTO 11:

LOTTO 11: deposito sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio s.n.c., piano seminterrato (foglio 7, p.lla 153, sub 14).

Trattasi dell'intero piano seminterrato dello stabile avente accesso dal cancello posto a destra per chi scende dalla rampa che si diparte da via Lucio Apuleio e precisamente dal cancello senza numero civico (attiguo al civico 16). L'immobile originariamente aveva accesso anche dai due vani scala "A" e "B", le due porte di accesso, dai vani scala, sono state tompagnate dal conduttore per motivi di sicurezza.

L'immobile si compone sostanzialmente di un unico ambiente con ripostiglio e un area in cui è dislocata la cisterna posta a servizio dell'intero stabile, per tale motivo tale superficie, prudenzialmente non verrà considerata nella valutazione dell'immobile, a rigore sarebbe opportuno predisporre il frazionamento per enucleare tale porzione che dovrebbe anche catastalmente variare in bene comune non censibile.

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 22-23**).

Si fa presente che la rampa di accesso è bene comune e che essa in maniera impropria è detenuta ad uso esclusivo del conduttore.

L'immobile è privo di impianti

Le pareti non sono né intonacate né tinteggiate.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo, sono visibili anche fenomeni infiltrativi e distacchi di intonaco.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, confina a:

- Nord con rampa di accesso (sub 1);
- Ovest con Via Lucio Apuleio e vano scala B
- Sud con viale condominiale interno al fabbricato e vani scala A e B.

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Villa di Briano (Ce), con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 153, **sub 14**, categoria C/2, classe 3, consistenza 342 mq., sup. catastale 451 mq., rendita Euro 847,81, indirizzo Via Lucio Apuleio Snc, piano S1, intestato a XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 45-46**).

In catasto, il bene, è censito con categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) per l'assenza della categoria C/3 (laboratori artigianali) come annotato in visura.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 414,97 -1,75 = mq. 413,22.**

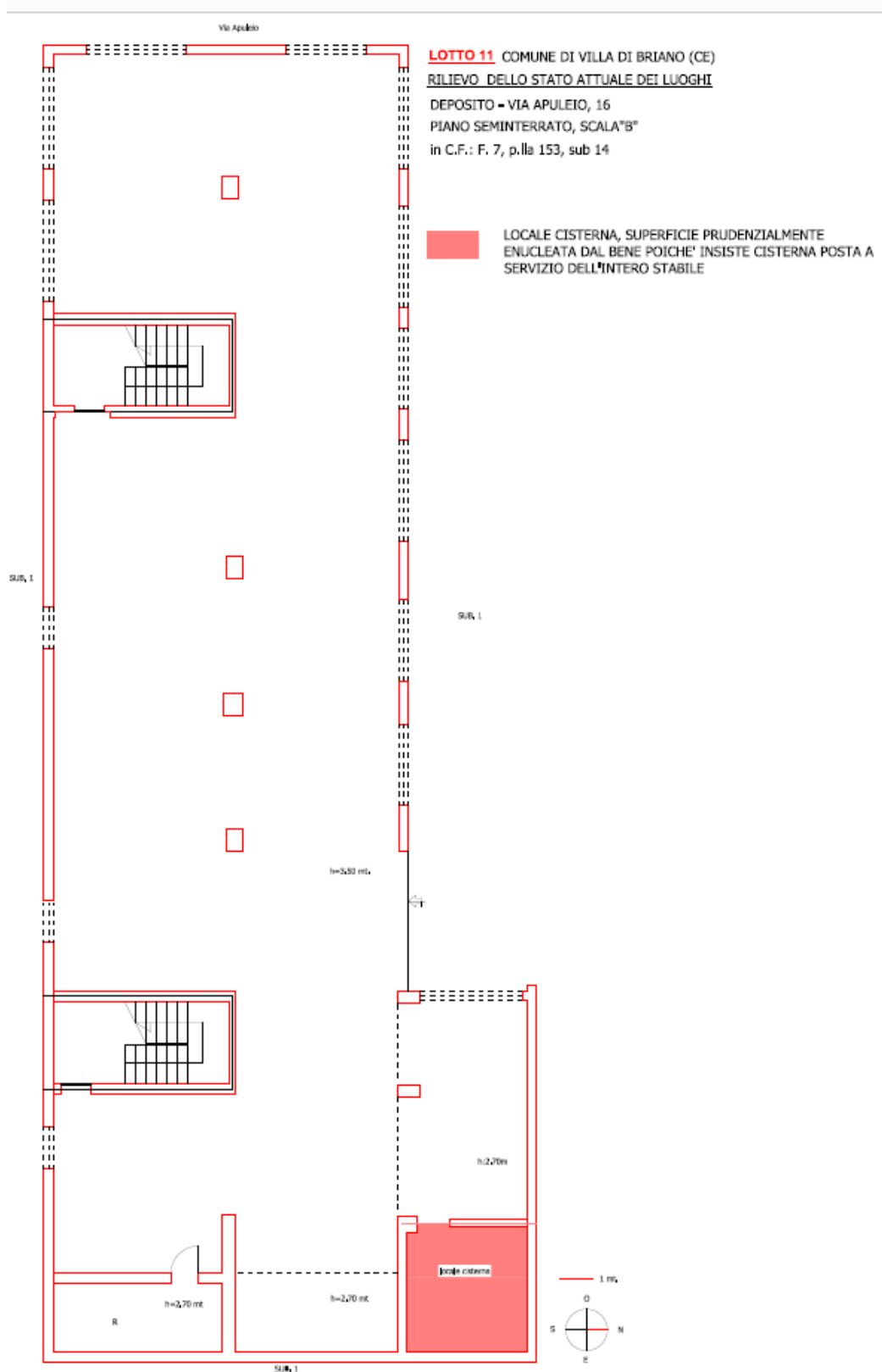
La superficie globale lorda = mq 452,02 (al netto del locale cisterna).

L'altezza interna misura per lo più **ml. 3.50 solo in due aree è di m.l. 2,70.**

La sup. commerciale mq. 452.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

Si fa presente che per tutti gli appartamenti pignorati, occupati da soggetti extracomunitari, è stata avviata la procedura di sgombero per motivi igienico-sanitari.

Gli immobili e le aree comuni versano in uno stato di totale abbandono, sono presenti cumuli di rifiuti che si riscontrano anche all'ingresso dei locali seminterrati in corrispondenza delle due scale A e B, tale situazione è stata accertata anche da personale dell'asl nel corso del sopralluogo effettuato in data 19.01.2021 (**cf. ALLEGATO 94**).

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare “de quo”, è una costruzione in cemento armato che si articola su 4 livelli, incluso il piano seminterrato.

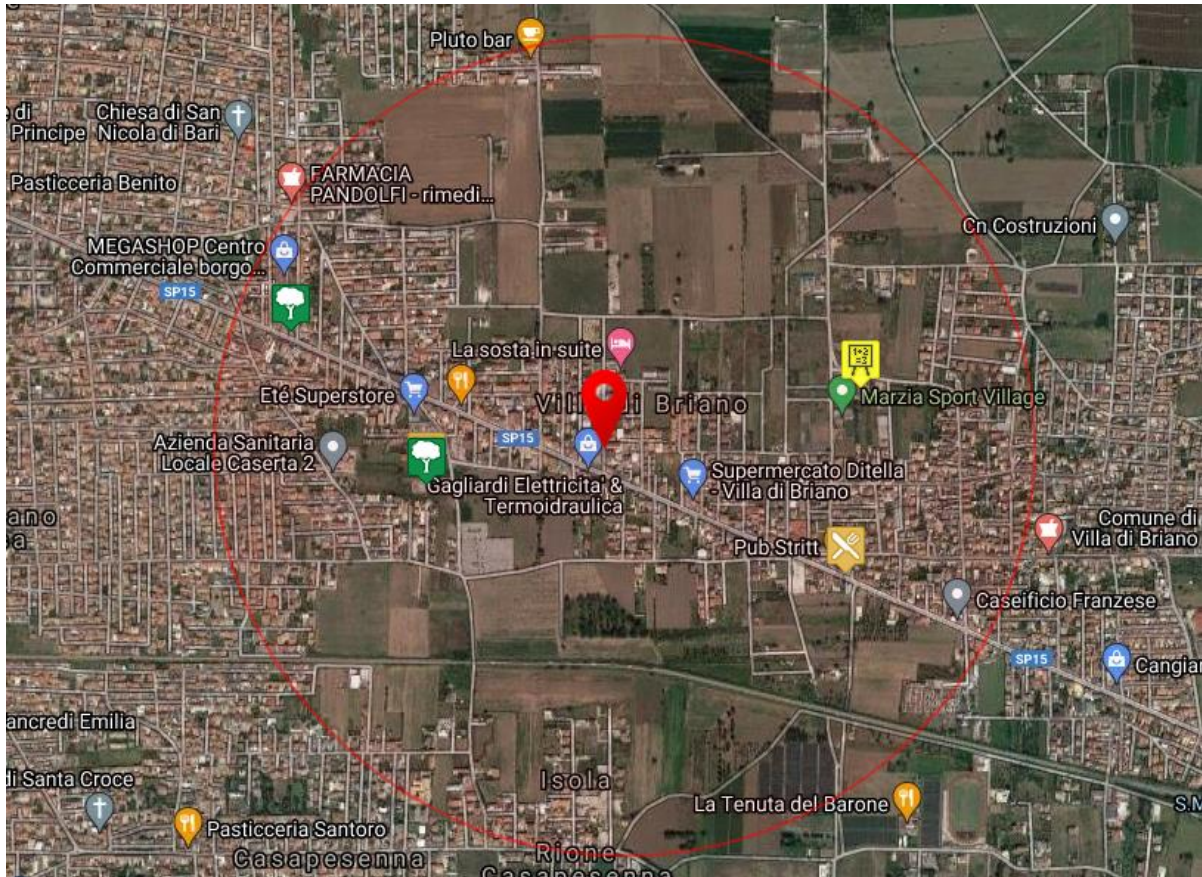
Lo stabile si compone di piano seminterrato, piano rialzato e due piani soprastanti. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è scadente, in alcuni punti sono visibili distacchi di intonaco e macchie di umidità.

Lo stabile non è dotato di servizio di portineria, né di impianto di risalita al piano. Il fabbricato è dislocato in una zona semicentrale del Comune di Villa di Briano.

L'area è sufficientemente urbanizzata, nel raggio di 1 km. sono presenti negozi, scuole, luoghi di ristoro ecc., strutture sportive all'aperto, la zona inoltre è ben collegata al sistema viario, via Apuleio si trova a ridosso di Corso Europa, arteria viaria principale che collega Villa di Briano con i comuni limitrofi San Cipriano d'Aversa, Casal di Principe e San Marcellino come di seguito georeferenziato.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



Geolocalizzazione dei punti di interesse

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

- foglio 7 particella 153, **sub 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, . proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 25-26**).
- foglio 7 particella 153, **sub 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 114 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 27-28**).
- foglio 7 particella 153, **sub 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 29-30**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- foglio 7 particella 153, **sub 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 123 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 31-32**).
- foglio 7 particella 153, **sub 7**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. totale 154 mq., totale escluse aree scoperte 144 mq., rendita Euro 486,76, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 1, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 33-34**).
- foglio 7 particella 153, **sub 8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 113 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 35-36**).
- foglio 7 particella 153, **sub 9**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. totale 123 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 411,87, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 37-38**).
- foglio 7 particella 153, **sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. totale 155 mq., totale escluse aree scoperte 145 mq., rendita Euro 486,76, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano 2, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 39-40**).
- foglio 7 particella 153, **sub 12**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale 99 mq., totale escluse aree scoperte 92 mq., rendita Euro 247,90, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 41-42**).
- foglio 7 particella 153, **sub 13**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, sup. totale 84 mq., totale escluse aree scoperte 79 mq., rendita Euro 247,90, indirizzo Via Lucio Apuleio, piano T, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 43-44**).
- foglio 7 particella 153, **sub 14**, categoria C/2, classe 3, consistenza 342 mq., sup. catastale 451 mq., rendita Euro 847,81, indirizzo Via Lucio Apuleio Snc, piano S1, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 45-46**).

Il fabbricato, di cui è costituita la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato dalla **particella 153** (ENTE URBANO di are 10.35) del Foglio 7 del Comune di Villa di Briano (Ce) che è passata all'urbano con tipo mappale dell' 8.09.1987, protocollo n. 278820 in atti dal 22.10.2002 (n. 85031.1/1987 – **cf. ALLEGATO 48**).

La particella 153 (Ente Urbano) contiene la particella 414 (ex 19/a) e la pregressa p.lla di impianto 153 di are 6.85 e individua il terreno così come trasferito nei titoli di provenienza ultraventennali (**cf. ALLEGATI 53-54**).

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

I negozi di acquisto fanno riferimento alle particelle di terreno su cui è stato successivamente edificato il fabbricato di cui sono parte i cespiti pignorati.

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

In alcune unità immobiliari urbane sono state riscontrate, **difformità sostanziali** tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nelle relative planimetrie catastali, sono stati riscontrate difformità soprattutto nella rappresentazione delle superfici accessorie e in alcune unità per la diversa dislocazione degli spazi interni.

Occorre dunque aggiornamento della grafica catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove occorrente, delle difformità riscontrate.

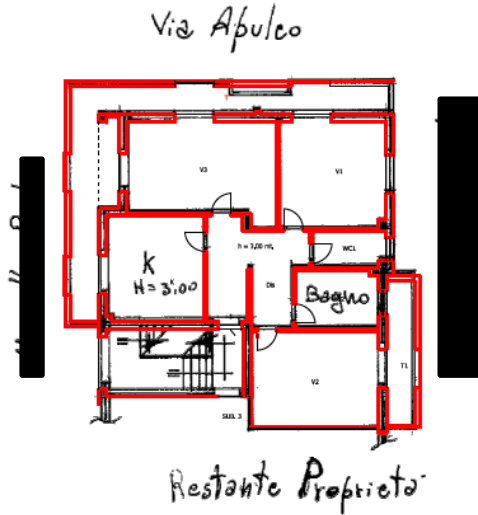
Si è provveduto per ogni unità urbana ad effettuare la sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale corrispondente.

- foglio 7 particella 153, sub 2,

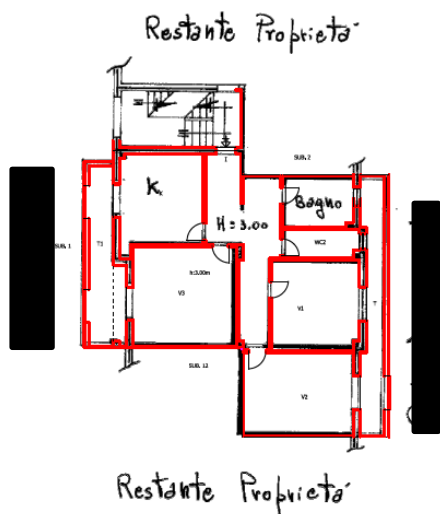
La grafica catastale non è pienamente corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi: la forma del terrazzino ad ovest è lineare senza riseghe. **cfr. ALLEGATO 63)**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



- foglio 7 particella 153, sub 3.



— RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

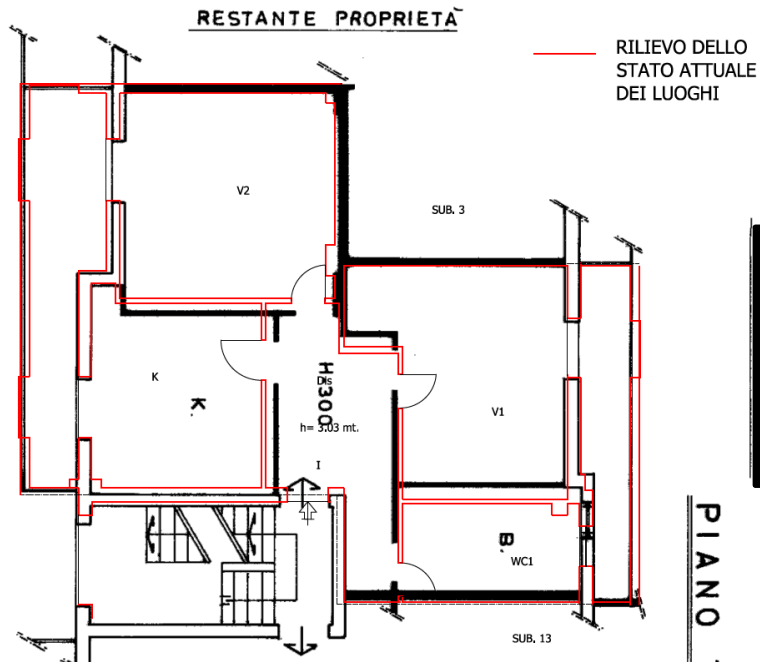
La grafica catastale è sostanzialmente conforme al rilievo dello stato dei luoghi eccetto la forma dei terrazini **cfr. ALLEGATO 64)**

- foglio 7 particella 153, sub 12.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

La grafica catastale non è pienamente corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla struttura dei terrazzini e alla lieve diversa dislocazione degli spazi interni
cfr. ALLEGATO 65)



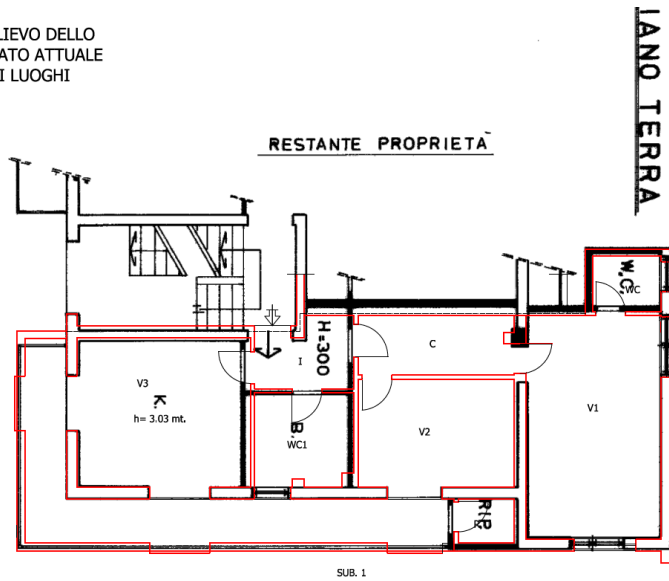
- foglio 7 particella 153, sub 13,

La grafica catastale non è corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla diversa dislocazione degli spazi interni e per la struttura delle superfici accessorie (balconi)
(cfr. ALLEGATO 66)

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

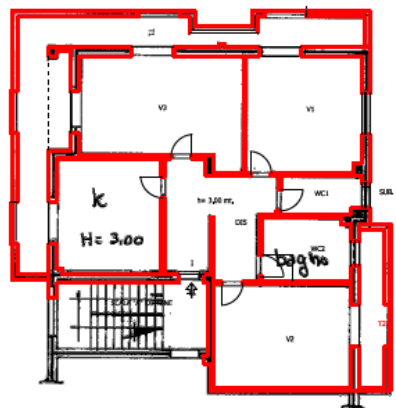
RILIEVO DELLO
 STATO ATTUALE
 DEI LUOGHI



- foglio 7 particella 153, sub 5,

La grafica catastale non è corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla struttura delle superfici accessorie (balconi-cfr. **ALLEGATO 67**)

Pianta Piano Prin

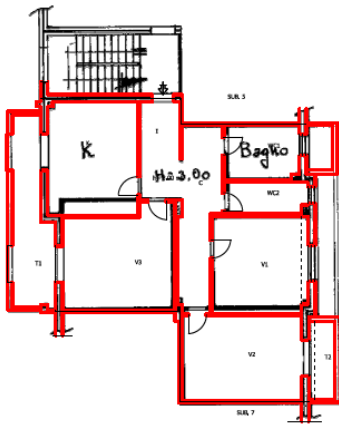


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

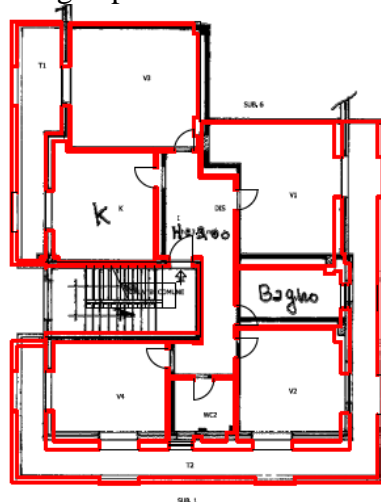
- foglio 7 particella 153, sub 6,

La grafica catastale non è corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla struttura delle superfici accessorie e alla diversa dislocazione delle tramezzature interne (**cf. ALLEGATO 68**).



- foglio 7 particella 153, sub 7,

La grafica catastale non è corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla struttura delle superfici accessorie (balconi-**cf. ALLEGATO 69**) e alla lieve diversa dislocazione degli spazi interni.



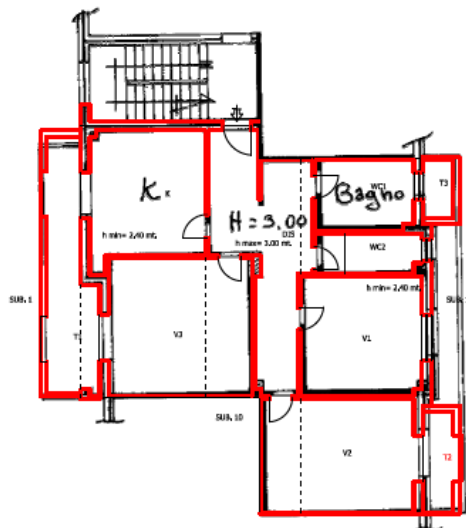
- foglio 7 particella 153, sub 8.

La grafica catastale non è corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla struttura delle superfici accessorie (balconi-cfr. **ALLEGATO 70**).



- foglio 7 particella 153, sub 9.

La grafica catastale non è corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla struttura, l'estensione e al numero delle superfici accessorie (balconi-cfr. **ALLEGATO 71**).

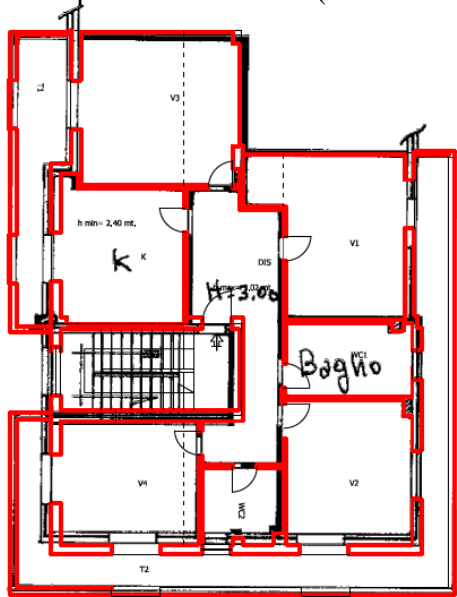


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- foglio 7 particella 153, sub 10.

La grafica catastale non è corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla struttura delle superfici accessorie (balconi-**cf. ALLEGATO 72**).



- foglio 7 particella 153, sub 14.

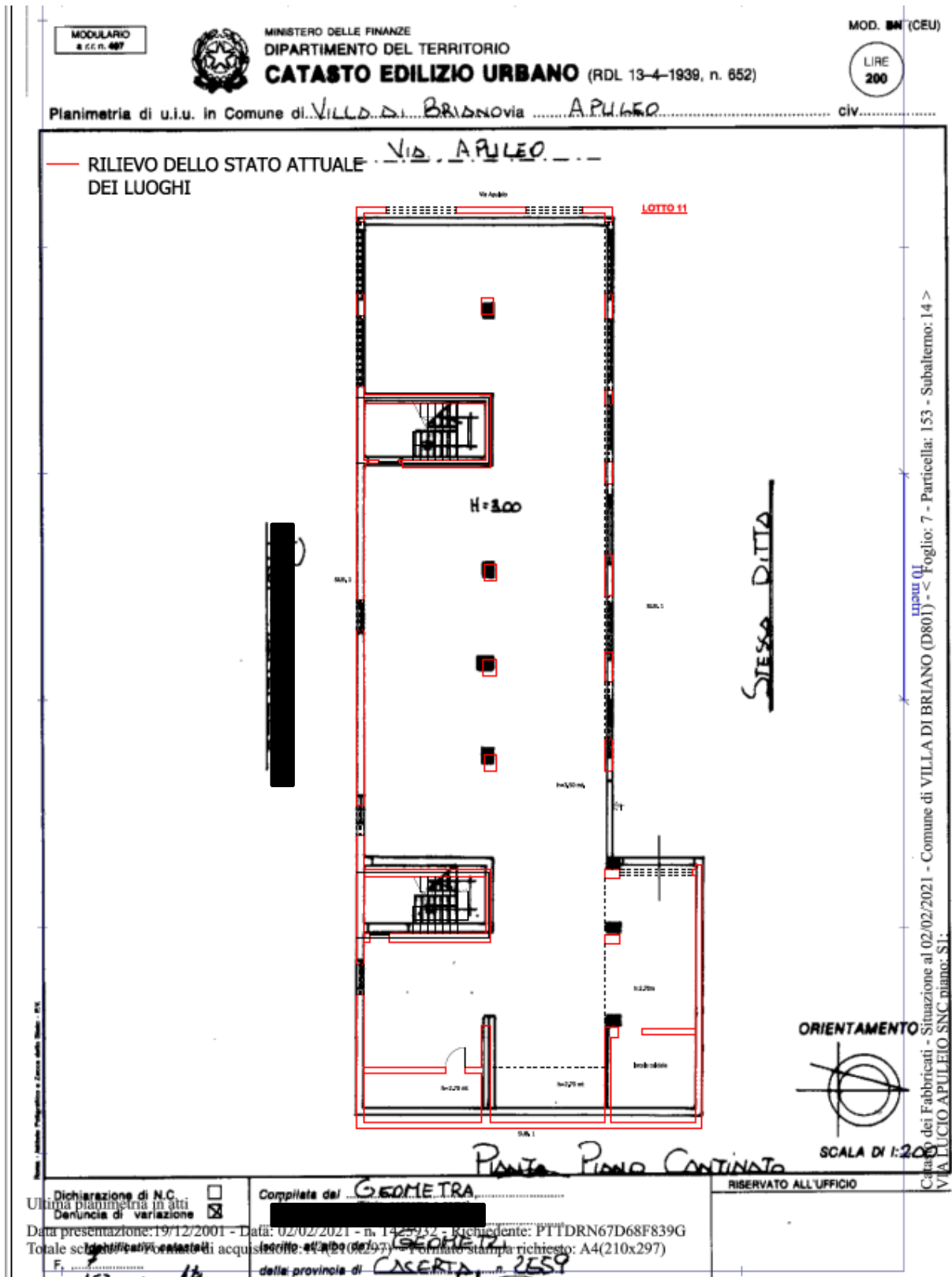
La grafica catastale non è corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi relativamente alla diversa dislocazione degli spazi interni e all'accesso-**cf. ALLEGATO 73**).

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

In merito alle variazioni catastali si fa presente che i subb 12 e 13 derivano dal frazionamento dall'originario sub 4 e che il sub 11 deriva dall'originario sub 14, variazioni intervenute prima della trascrizione del pignoramento.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



QUESITO n. 5:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il verbale di pignoramento degli immobili in oggetto è stato trascritto in data **5.07.2018** ai nn. **23401/18454**.

Gli atti di provenienza ultraventennali sono relativi all'area su cui successivamente è stato edificato il fabbricato, di cui sono parte gli immobili sottoposti a pignoramento e coincidono con gli atti di acquisto in favore del soggetto esecutato, essi sono:

- atto di acquisto per notar Conte Gioacchino del 17.10.1985, rep. n. 69893, trascritto a Caserta il **25.01.1985** ai nn.**1921/1728**, da potere di XXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, titolare della piena proprietà ad XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX. (cfr. **ALLEGATO**), con cui viene trasferita la **particella 153** (del Foglio 7, nella originaria estensione di are 6,85) - **cfr. ALLEGATO 53**).
- compravendita per notar Luigi Ronza del 16.03.1985, rep. n. 13903, trascritto a S.M. Capua Vetere il **1.04.1985** ai nn.**6872/6147**, con cui si trasferisce dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXXXXXX, alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà della **particella 19/a**, corrispondente alla particella 414 di are 3,50 - **cfr. ALLEGATO 54**).

La particella 153 del foglio 7, ente urbano, di are 10,35 deriva dalla fusione della originaria p.lla 153 di are 6,85 (pervenuta con l'atto suindicato di Gioacchino Conte) con la particella 414 di are 3.50 (ex p.lla 19/a) trasferita con l'atto di Luigi Ronza .

SI SEGNA LA come da certificazione notarile che per comodità di lettura viene allegata al presente elaborato peritale (cfr. **ALLEGATO 58**) che:

- Con atto di compravendita a ministero Notaio DE ROSA ENNIO del 24/10/1995 Rep. 33326 trascritto a Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta all'articolo Reg.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

Part. 19215 Reg. Gen. 23326 del 07/11/1995 (**cf. ALLEGATO 74**), la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, vende i predetti immobili e più precisamente:

- al signor XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX le unità identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 7 mappale 153 subalterni 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- Alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX, nata XXXXXXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXX le unità identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 7 mappale 153 subalterni 11, 12, 13.

In calce a detta formalità risultano i seguenti annotamenti

- **Inefficacia totale** trascritta ai nn 33158/4841 in data 25/05/2007, atto del Tribunale sede: Santa Maria Capua Vetere (CE) del 30/05/2006 Rep. 761.

Nel quadro "D" della presente nota viene precisato: Il Giudice Unico del Tribunale di Santa Maria C.V. con sentenza del 30/05/2006 accoglie la domanda revocatoria proposta dalla XXXXXXXXXXXXXXXX ed altri XXXXXXXXXXXXXXXX, dichiarando l'inefficacia dell'atto di compravendita per Notar ENNIO DE ROSA del 24/10/1995 trascritto in Conservatoria R.R.I.I. di Santa Maria C.V. al n. 23326/19215 del 07/11/1995 relativi agli immobili in Villa di Briano Via Apuleo (**cf. ALLEGATO 75**).

- **Inefficacia totale** trascritta ai nn. 14913/8214 in data 04/03/2014, atto della Corte Di Appello 3 Sez.Civ. sede: Napoli (NA) del 23/09/2013 Rep. 257/13, in forza del quale la Corte di Appello di Napoli, definitivamente pronunziando sugli appelli proposti, dichiara inefficace per simulazione assoluta l'atto di compravendita con il quale XXXXXXXXXXXXXXXX alienava a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX i cespiti di sua proprietà (**cf. ALLEGATO 76**).

- Con atto di compravendita a ministero Notaio PROVITERA FABIO del 05/12/2007 Rep. 8416/4264 trascritto a Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta ai nn. 241/180 in data 04/01/2008 (**cf. ALLEGATO 77**), il signor XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, vende le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 7

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

mappale 153 subalterni 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 al signor XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, in regime di separazione di beni.

- Con atto di compravendita per Notar PROVITERA FABIO del 05/12/2007 trascritto a Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta aai nn. 242/181 in data 04/01/2008, la signora XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, vende le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 7 mappale 153 subalterni 12, 13 e 14 al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni.

Il custode giudiziario, Avv. Marcello De Giorgio, ha aggiornato le ispezioni ipotecarie ed ha rilevato le seguenti trascrizioni di domande giudiziali non evidenziate nella relazione notarile:

- 1) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a trascrizione **trascritta in data 20.03.1996 ai nn. 6314/5120** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il 7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (**cf. ALLEGATO 118**).
- 2) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a **trascrizione trascritta in data 6.08.1996 ai nn. 18029/14647** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il 7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (**cf. ALLEGATO 119**).
- 3) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a trascrizione **trascritta in data 13.12.1996 ai nn. 27572/22213** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il 7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (cfr. **ALLEGATO 117**).

I giudizi sono stati riuniti e si sono definiti con sentenza della Corte di Appello di Napoli del 23.09.2013 rep. 257/2013 in forza della quale la Corte di Appello di Napoli, definitivamente pronunciando sugli appelli proposti, ha dichiarato inefficace per simulazione assoluta l'atto di compravendita con il quale XXXXXXXXXXXX alienava a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX i cespiti di sua proprietà.

Ne consegue che anche il successivo atto di compravendita per Notar Fabio Provitera del 5.12.2007, con il quale i sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno venduto al Sig. XXXXXXXX le unità pignorate, essendo trascritto in data successiva alla trascrizione delle citate domande giudiziali, viene travolto dagli effetti della sentenza di inefficacia assoluta depositata dalla Corte di Appello di Napoli.

Ciò premesso circa la proprietà della consistenza immobiliare subastata si ritiene essa possa essere considerata di piena proprietà della debitrice esecutata, Sig.ra XXXXXXXXXXXX, in ogni caso ci si rimette al G.E. per ogni valutazione di tipo giuridico.

Il fabbricato, di cui è costituita la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato dalla **particella 153** (ENTE URBANO di are 10.35) del Foglio 7 del Comune di Villa di Briano (Ce) che è passata all'urbano con tipo mappale dell'8.09.1987, protocollo n. 278820 in atti dal 22.10.2002 (n. 85031.1/1987 – **cfr. ALLEGATO 48**).

La particella 153 (Ente Urbano) che contiene la particella 414 (ex 19/a) e la pregressa p.lla di impianto 153 di are 6.85, individua il terreno così come trasferito nei titoli di provenienza ultraventennali (**cfr. ALLEGATI 53-54**).

QUESITO n. 6:

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

Come da certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Villa di Briano (Ce) e come riscontrato dallo scrivente ausiliario presso lo stesso ufficio, il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, è stato costruito in virtù di:

- Concessione edilizia n. 50 del 5.06.1986 (**cf. ALLEGATO 91**) e variante n. 89 del 15.09.1986 (**cf. ALLEGATI 91-92-93**).
- Per le difformità realizzate, rispetto a quest'ultima, sono state presentate nove istanze di sanatoria ai sensi della L. 724/94 e sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 724/94:
 - o concessione prot. n. 60/95 a XXXXXXXXXXXX (pratica 15) per il **sub 2 (cf. ALLEGATI 78 -78/a – 78/b)** ;
 - o concessione prot. n. 61/95 ad XXXXXXXXXXXX per il **sub 11** (attuale sub 14) (**cf. ALLEGATI 79 -79/a – 79/b**);
 - o concessione prot. n. 62/95 ad XXXXXXXXXXXXXXXX per il **sub 3 (cf. ALLEGATI 80 -80/a – 80/b)** ;
 - o concessione prot. n. 63/95 ad XXXXXXXXXXXX per il **sub 12 (cf. ALLEGATI 81 -81/a – 81/b)** ;
 - o concessione prot. n. 64/95 ad XXXXXXXXXXXX per il **sub 13 (cf. ALLEGATI 82 -82/a – 82/b)** ;
 - o concessione prot. n. 65/95 a XXXXXXXXXXXX per il **sub 7 (cf. ALLEGATI 83 -83/a – 83/b)** ;
 - o concessione prot. n. 66/95 ad XXXXXXXXXXXX per il **sub 8 (cf. ALLEGATI 84 -84/a – 84/b)** ;
 - o concessione prot. n. 67/95 a XXXXXXXXXXXXXXXX per il **sub 9 (cf. ALLEGATI 85 -85/a – 85/b)** ;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- concessione prot. n. 68/95 ad XXXXXXXX per il **sub 10 (cfr. ALLEGATI 86 -86/a – 86/b)**;

A corredo delle istanze suindicate sono stati allegati: certificati di idoneità statica, perizia tecnica extragiudiziale, rilievo del fabbricato, rilievo fotografico, certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico (**cfr. ALLEGATI 87-88-89-90**).

Il personale dell'Asl di Caserta con sopralluogo del 19.01.2021 a seguito di ispezione effettuata presso lo stabile, oggetto della presente disamina (**cfr. ALLEGATO 94**) relaziona quanto segue: *...il cortile condominiale presenta cumuli di rifiuti vari quali pneumatici, carcasse di frigoriferi e televisori, suppellettili in disuso, rifiuti urbani, ferrosi, plastici, vitrei, lignei che si riscontrano anche all'ingresso dei locali seminterrati accessibili in corrispondenza delle due scale A e B. Nell'area sud-est del cortile si evidenziano più autovetture in riparazione, motori smontati con probabile sversamento di olio-motore nello fognia comunale.*

- Dei sei appartamenti accessibili tramite la scala B, solo uno è stato oggetto di verifica igienico-sanitaria in quanto gli altri erano chiusi e pertanto non ispezionabili.

*Trattasi di un appartamento sito al piano rialzato lato sx (**lotto 3, sub 12**) che, all'atto dei sopralluogo, si presentava in condizioni igienico sanitarie pessime a causa di:*

- *Presenza di estese macchie di umidità a carico delle pareti e dei soffitti con conseguenziale caduta di intonaco fino alla realizzazione di grosse discontinuità;*
- *Presenza di fili elettrici pensili ancorati alle pareti con sistemi di fortuna;*
- *Servizio igienico completamente inagibile;*
- *Presenza di accumuli di grasso ai pavimenti, alle suppellettili e al pentolame della zona cucina;*
- *L'appartamento è privo di riscaldamento e acqua calda.*

*Per quanto sopra relazionato si ritiene che non sussistono i requisiti igienico-sanitari minimi e pertanto l'appartamento ispezionato è da considerarsi **non abitabile**.*

Per quanto riguarda gli appartamenti accessibili tramite la scala A, solo tre sono stati oggetto di ispezione e verifica igienico-sanitaria in quanto gli altri erano chiusi e quindi non ispezionabili.

Gli appartamenti controllati sono ubicati al piano rialzato lato ovest, al piano primo lato est e al piano secondo lato ovest. All'atto del sopralluogo, per tutti sono stati riscontrati i parametri igienico sanitari minimi per poter essere considerati abitabili anche se abbisognevole di interventi di manutenzione come sostituzione di vetri rotti, revisione degli infissi, attintatura delle pareti e ripristino dell'intonaco dove necessita. Anche gli appartamenti della scala A non presentano il riscaldamento..."

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in **zona omogenea B** del PUC Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera G.C. n. 33 del 29.03.2019 che detta le prescrizioni riportate in allegato (**cf. ALLEGATO 95**) tra cui:
“ .. per adeguamenti delle unità immobiliari e miglioramenti igienico-funzionali delle stesse, nonché per le necessarie dotazioni tecnologiche, è possibile effettuare per le singole unità immobiliari o loro complessi, purché appartenenti alla stessa proprietà, appositi incrementi, pari al 20% della volumetria per attività residenziali ed al 10% della superficie per attività non residenziali, ai sensi del d. lgs. 10612011; i predetti nuovi volumi dovranno essere inseriti senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente al compendio immobiliare staggito, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità del 2%, sono emerse **difformità**, puntualmente indicate per ciascuna unità immobiliare pignorata. Le cosiddette «tolleranze di cantiere», sono quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati.

La misura del parametro di tolleranza viene oggi formalmente stabilito dal D.L. 16.07.2020, n. 76 c.d. “Decreto Semplificazioni” che ha dettato, tra i vari interventi in tema di edilizia, una nuova e importante disciplina in merito alle tolleranze costruttive, in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, con l’inserimento del nuovo art. 34-bis del DPR 380/2001. La norma, riproduce il comma 2-ter all'articolo 34 del testo unico dell'edilizia che dispone che «ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali», aggiungendo una previsione residuale in base alla quale non costituisce violazione il mancato rispetto di “ogni altro parametro” delle singole unità immobiliari, una sorta di “clausola di non tassatività”, estendendo il concetto di tolleranze costruttive alle irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità nonché alla diversa collocazione di impianti/opere interne.

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, nell’ordine del 2%, come suindicato, si è proceduto al raffronto tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel grafico allegato alle concessioni in sanatoria e nel grafico di variante.

Per visualizzare graficamente le difformità riscontrate in loco, tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nel grafico allegato alle concessioni in sanatoria, si è proceduto a sovrapporre il rilievo effettuato, dallo scrivente ausiliario, ai grafici assentiti.

PIANO SEMINTERRATO

- diversa dislocazione degli spazi interni (porzione di muratura realizzata ex post a separazione del locale cisterna e variazione prospettica (lunghezza e posizione dei finestroni alti (**cf. ALLEGATO 96**).

Considerato che dalla consultazione della normativa di zona, nonché da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che è possibile sanare gli abusi suindicati in via *ordinaria*, con *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, si è proceduto a calcolare gli oneri occorrenti per la sanatoria.

Si ritiene, inoltre, che recuperata la sanabilità del bene occorra successivamente predisporre presumibilmente frazionamento urbanistico e catastale del bene per enucleare dallo stesso il locale cisterna posto a servizio dell'intero stabile che dovrà diventare bene comune non censibile nonché considerare opportuna servitù di passaggio.

Gli oneri per la sanatoria ordinaria e per l'eventuale frazionamento ammontano a circa **E. 7.000,00**.

PIANO RIALZATO

Per quanto riguarda il **piano rialzato (cf. ALLEGATO 97)**, dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il progetto assentito sono state rinvenute le seguenti difformità:

Per il lotto 1 (sub 2)

lieve variazione di tipologia, forma e spessore dei parapetti dei balconi.

Per il lotto 2 (sub 3)

lieve variazione interna e differente tipologia e spessore dei parapetti dei balconi.

Per il lotto 3 (sub 12)

lieve variazione interna e differente tipologia e spessore dei parapetti dei balconi.

Per il lotto 4 (sub 13)

Diversa dislocazione degli spazi interni e differente tipologia e spessore dei parapetti dei balconi.

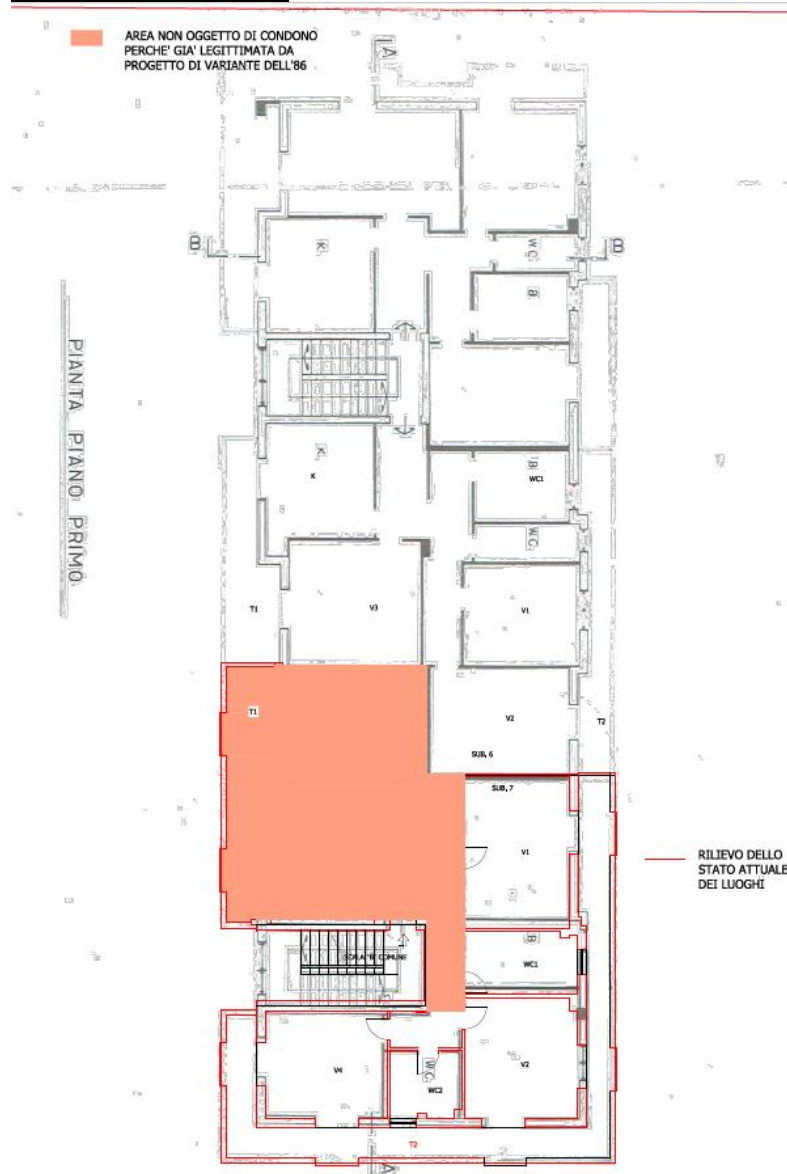
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

PIANO PRIMO

Per quanto riguarda il **piano primo (cfr. ALLEGATO 98)**, dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato alla concessione in sanatoria sono state rinvenute le seguenti difformità:

Per il lotto 7 (sub 7)



Sovrapposizione con il grafico di condono

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi con il grafico di variante

Tale unità è stata edificata in parte virtù del progetto di variante dell'86 e in parte sanata con istanza di condono ai sensi della l. 724/94.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato alla concessione in sanatoria sono state rinvenute le seguenti difformità: diversa dislocazione degli spazi interni, diversa tipologia delle superfici accessorie (parapetti balconi)

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato al progetto di variante (**cf. ALLEGATO 100**) sono state rinvenute le seguenti difformità:

diversa dislocazione degli spazi interni, diversa tipologia delle superfici accessorie (parapetti balconi), lieve difformità di sagoma.

Per quanto riguarda i subalterni 5 e 6 non sono stati oggetto di condono, perché già legittimati dal progetto di variante (**cf. ALLEGATI 92-93**), dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il progetto di variante, sono state rinvenute le seguenti difformità:

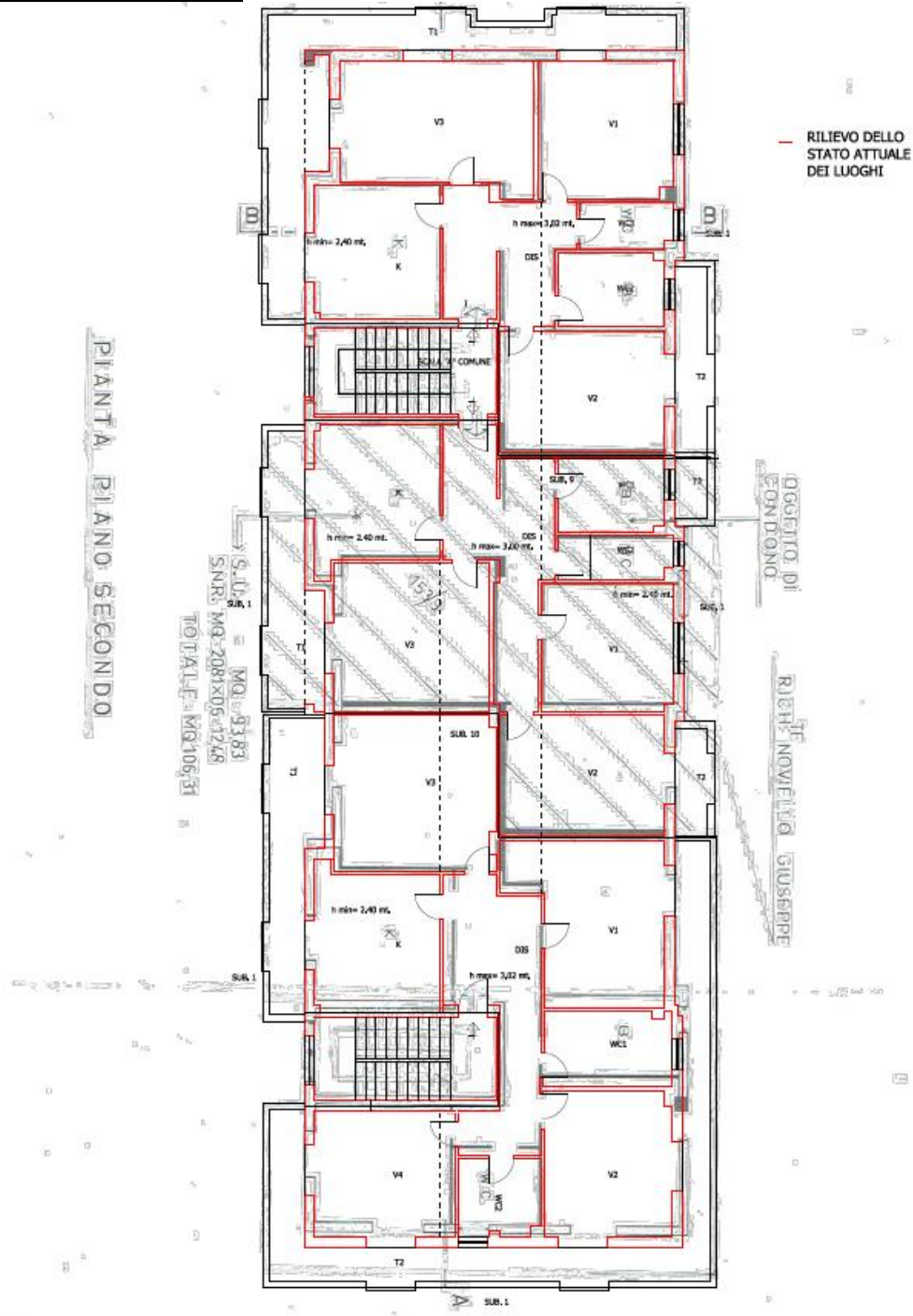
Per il lotto 5 (sub 5)

Lieve variazione di sagoma, diversa dislocazione degli spazi interni e diversa tipologia delle superfici accessorie (balconi). Variazioni della muratura di confine (differente frazionamento) tra il sub 5 e il sub 6.

Per il lotto 6 (sub 6)

Lieve variazione di sagoma, diversa dislocazione degli spazi interni, diversa tipologia delle superfici accessorie (parapetti balconi). Variazioni della muratura di confine (differente frazionamento) tra il sub 5 e il sub 6. Si ritiene che la modesta variazione di sagoma che ha determinato piccole porzioni in ampliamento e piccole porzioni in decremento possa essere sanata in via ordinaria, con *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

PIANO SECONDO



Sovrapposizione al grafico di condono – piano secondo

Per quanto riguarda il **piano secondo (cfr. ALLEGATO 99)**, dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il progetto assentito sono state rinvenute le seguenti difformità:

Per il lotto 8 (sub 8)

- difformità relativa alla tipologia a allo spessore dei parapetti dei balconi ;

Per il lotto 9 (sub 9)

- difformità relativa alla tipologia delle superfici accessorie (balconi) inoltre a nord il prospetto, da progetto, prevedeva un'unica balconata per tutta la lunghezza, sono invece stati realizzati due balconi all'estremità.

Per il lotto 10 (sub 10)

- lieve variazione interna e difformità relativa alla tipologia delle superfici accessorie (parapetti balconi)

Le difformità riguardano prevalentemente diversa dislocazione degli spazi interni e modifica della muratura e/o ringhiera dei balconi nonché variazioni di muratura di confine (differente frazionamento) e lieve variazione di sagoma.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi degli artt. 6, 36 e/o 37 del DPR 380/01.

Nello specifico, verranno calcolati e decurtati dal prezzo base di vendita, per ogni abitazione, gli oneri calcolati per la sanatoria pari indicativamente a E. 4.000,00 ed E. 5.000,00 solo per i lotti 5 e 6.

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Lo scrivente ausiliario ha acquisito dalla Agenzia delle Entrate di Aversa copia dei contratti di locazione sottoscritti dalla esecuta XXXXXXXXXXX in relazione agli appartamenti siti a Villa di Briano alla Via Apuleio n.16 ed ha accertato che:

1) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.lla 153 **sub 2** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX con

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 8.07.2015 al n.5917/3T (**cf. ALLEGATO 101**). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 9.07.2015 e con termine al 8.07.2019 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 250,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (8/7/2015) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino all' 8.07.2023.

2) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.la 153 **sub 3** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXX, nato in XXXXX il XXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 24.11.2015 al n.9532/3T(**cf. ALLEGATO 102**). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 15.11.2015 e con termine al 14.11.2019 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 250,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (24/11/2015) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 14.11.2023.

3) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.la 153 **sub 5** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXX, nato in XXXXX il XXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 18.06.2015 al n.5273/3T (**cf. ALLEGATO 103**). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 18.06.2015 e con termine al 17.06.2019 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 300,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (18/06/2015) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 17.06.2023.

4) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.la 153 **sub 8** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXX, nato in XXXXX il XXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 28.07.2015 al n. 6434/3T(**cf. ALLEGATO**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

104). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 25/07/2015 e con termine al 24/07/2019 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 300,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (28/07/2015) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 24/07/2023.

5) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.lla 153 **sub 9** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXX il XXXXXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 14.12.2016 al n. 10615/3T (**cf. ALLEGATO**

105). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 13/12/2016 e con termine al 12/12/2020 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 200,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (14.12.2016) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 12.12.2024.

6) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.lla 153 **sub 10** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXX il XXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 17.04.2015 al n. 3383/3T (**cf. ALLEGATO**

106). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 17/04/2015 e con termine al 16/04/2019 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 300,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (17.04.2015) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 16.04.2023.

7) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.lla 153 **sub 12** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXX il XXXXXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 3.10.2017 al n. 8625/3T (**cf. ALLEGATO**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

107). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 2/10/2017 e con termine al 1/10/2021 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 200,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (3.10.2017) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 1.10.2024.

8) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.lla 153 **sub 13** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXXX, nato in XXXX il XXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 20.11.2017 al n. 10133/3T (**cfr. ALLEGATO**

108). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 20/11/2017 e con termine al 19/11/2021 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 200,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (20.11.2017) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 19.11.2024.

9) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.lla 153 sub SCALA A PIANO PRIMO è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 20.03.2018 al n. 2807/3T (**cfr. ALLEGATO 109**). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 31/01/2018 e con termine al 22.03.2022 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 300,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (20.03.2018) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi opponibile alla procedura sino al 21.03.2026. Potrebbe trattarsi per esclusione del **sub 6**

10) L'appartamento sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.lla 153 sub SCALA A PIANO SECONDO è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXX, nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 20.03.2018 al n.

2808/3T (cfr. **ALLEGATO 110**). Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 31/01/2018 e con termine al 22.03.2022 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 300,00 mensili. Il contratto di locazione è registrato in data (20.03.2018) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 21.03.2026.

11) Il locale deposito sito a Villa di Briano distinto al foglio 7, p.lla 153 **sub 14** è stato concesso in locazione al Sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, in forza di contratto di locazione registrato in data 23.02.2016 al n. 1768/3T(cfr. **ALLEGATO 111**) . Il contratto di locazione prevede una durata di anni 4 a decorrere dal 15.02.2016 e con termine al 14.02.2020 ed il pagamento di un canone di locazione pari ad Euro 100,00 mensili. Il contratto di locazione ad uso deposito è registrato in data (15/02/2016) antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare per cui deve ritenersi **opponibile** alla procedura sino al 15.02.2024. Il Sig. XXXXXXXX, in data XXXXX, ha provveduto al versamento della somma di Euro 200,00 per canoni di locazione maggio e giugno 2021.

DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

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

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla tra E. 1,9/mq. e E. 2,8/mq.

Considerando il valore vicino a quello minimo (tra 1,9 a 2,1) tra quelli suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, rinvenuti nel corso dei sopralluoghi effettuati e tenendo conto anche il livello di piano, si ottiene:

Vlocativo = Euro 2.00/mq. x mese x sup. commerciale.

LOTTO 1: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 2);

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

.Viml = E. 1,9/mq. x 122 = E. 231,80 e in cifra tonda **E. 230,00.**

Il canone di locazione di E. 250,00 non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 2: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 3);

Viml = E. 1,9/mq. x 122 = E. 231,80 e in cifra tonda **E. 230,00.**

Il canone di locazione di E. 250,00 non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 3: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 12);

Viml = E. 1,9/mq. x 99 = E. 188,10 e in cifra tonda **E. 188,00.**

Il canone di locazione di E. 200,00 non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 4: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 13);

Viml = E. 1,9/mq. x 84 = E. 159,60 e in cifra tonda **E. 160,00.**

Il canone di locazione di E. 200,00 non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 5: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 5);

Viml = E. 2/mq. x 121 = **E. 242,00.**

Il canone di locazione di E. 300,00 non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 6: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 6);

Viml = E. 2/mq. x 119 = **E. 238,00.**

Il canone di locazione presumibile di E. 300,00 (nel contratto di locazione non viene specificato il sub) non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 7: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 7);

Viml = E. 2/mq. x 156 = **E. 312,00.**

LOTTO 8: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 8);

Viml = E. 2,10/mq. x 122 = E. 256,20 e in cifra tonda **E. 256,00.**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

Il canone di locazione di E. 300,00 non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 9: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 9);

Viml = E. 2,10/mq. x 119 = E. 249,90 e in cifra tona **E. 250,00.**

Il canone di locazione di E. 200,00 non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 10: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 10);

Viml = E. 2,10/mq. x 156 = E. 327,60 e in cifra tona **E. 328,00.**

Il canone di locazione di E. 300,00 non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato

LOTTO 11: deposito sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio s.n.c., piano seminterrato (foglio 7, p.lla 153, sub 14).

Viml = E. 0,60/mq. x 452 = E. 271,20 e in cifra tona **E. 270,00.**

Il canone di locazione di E. 100,00 corrisposto non è inferiore di 1/3 al valore locativo di mercato.

Il valore parametrico unitario del cantinato utilizzato è pari al 30% rispetto a quello delle abitazioni.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L

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

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita (**112-113-114-115-116-117-118-119-120**) è emerso che:

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** pendono altre procedure esecutive sui medesimi beni.
- **Risultano** trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati,
 - 1) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a trascrizione **trascritta in data 20.03.1996 ai nn. 6314/5120** a favore di XXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il 7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (**cf. ALLEGATO 118**).
 - 2) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a **trascrizione trascritta in data 6.08.1996 ai nn. 18029/14647** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il 7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (**cf. ALLEGATO 119**).
 - 3) Domanda giudiziale di revoca atto soggetto a trascrizione **trascritta in data 13.12.1996 ai nn. 27572/22213** a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX avente ad oggetto la simulazione assoluta dell'atto di compravendita 24.10.1995 trascritto a Caserta il

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

7.11.1995 ai nn. 19215/23326 delle unità immobiliari distinte al foglio 7, p.lla 153 subb 2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13 (cfr. **ALLEGATO 117**).

- I giudizi sono stati riuniti e si sono definiti con sentenza della Corte di Appello di Napoli del 23.09.2013 rep. 257/2013 in forza della quale la Corte di Appello di Napoli, definitivamente pronunciando sugli appelli proposti, ha dichiarato inefficace per simulazione assoluta l'atto di compravendita con il quale XXXXXXXXXXXX alienava a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX i cespiti di sua proprietà.
- **non** pendono procedimenti giudiziari civili sui beni medesimi.
- **Non** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- **Non esiste** condominio.
- **Non** vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari
- **Non** sono stati eseguiti sui beni provvedimenti di sequestro penale.

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

Non si segnalano

1. Domande giudiziali;
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
3. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.);
4. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici tranne quelli urbanistici indicati al paragrafo precedente.

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

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

- **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 5.07.2018 ai nn. 23401/18454** presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta a favore XXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXX, Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente disamina. foglio 7 p.lla 153 **subb 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14;**

- **verbale di pignoramento immobili trascritto in data del 01/10/1998, ai nn. 23390/19508** presso l'Agenzia del Territorio di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta a favore XXXXXXXXXXXXXXXX contro: XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, sulle unità immobiliari distinte al catasto Fabbricati al **Foglio 7 mappale 153 subalterno 4** e al Catasto Terreni al **Foglio 7 mappale 19/a** oltre ad altro.
N.B. pignoramento non rinnovato

Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caserta ai nn. 15791/1807 del 12/05/2017**, per la somma di Euro 700.000,00 a garanzia di Euro 914.996,80 a favore XXXXXXXXXXXX., contro: XXXXXXXXXXXX, sugli immobili distinti al **foglio 7 p.lla 153 subb 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14;**
- **ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caserta ai nn. 15321/528 del 07/03/2014**, per la somma di Euro 150.000,00 a garanzia di Euro 352.524,08 a favore XXXXXXXXXXXXXXXX contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, sulle unità immobiliari distinti al **foglio 7 p.lla 153 subb 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14** oltre ad altro.

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

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

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

Non esiste condominio.

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,25 \times S_s) + (0,50 \times S_{nr})]$ 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.;

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

Sl = superficie lorda coperta;

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

Snr = superficie non residenziale, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 50% .

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del compendio immobiliare, pignorato, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	800	L	1,6	2,4	L

provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web

(Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell’Agenzia delle Entrate.

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

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

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali**, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta e 25% per la Ss superficie scoperta. Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

1. Le **quotazioni Immobiliari – II semestre 2020, dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio**, (cfr. **ALLEGATO 62**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (zona B3 – centrale centro urbano) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto che oscillano:

- tra **E. 650,00/mq e E. 950,00/mq.** (*abitazioni civili*),

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 per le abitazioni di **E. 811,00/mq.** .

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati per le abitazioni pari a:

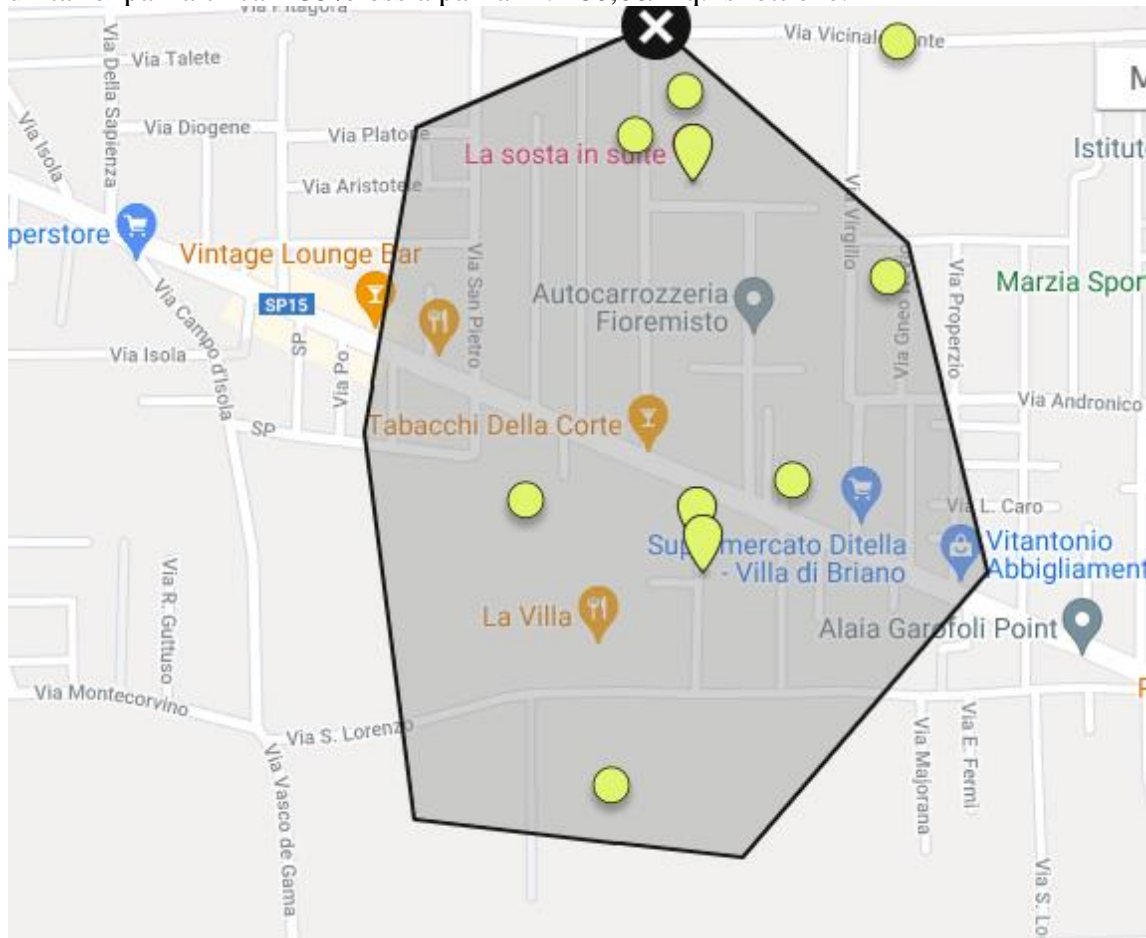
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXX – relazione

E. 750,00 per il piano rialzato

E. 770,00 per il piano secondo

E. 800,00 per il piano primo e considerando per il seminterrato un valore parametrico unitario pari a circa il 35% ossia pari a E. 280,00/mq. si ottiene:



Prezzo medio in questa zona delle offerte di vendita 811 E./mq

LOTTO 1: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 2);

.Vim = E. 750,00/mq. x 122 = E. 91.500 e in cifra tonda **E. 91.000,00.**

LOTTO 2: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 3);

.Vim = E. 750,00/mq. x 122 = E. 91.500 e in cifra tonda **E. 91.000,00.**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

LOTTO 3: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 12);

Vim = E. 750,00/mq x 99 = E. 74.250,00 in c.t. **Euro 74.000,00.**

LOTTO 4: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 13);

Vim = E. 750,00/mq x 84 = **Euro 63.000,00**

LOTTO 5: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 5);

Vim = E. 770,00/mq x 121 = E. 93.170,00 e in c.t. **Euro 93.000,00**

LOTTO 6: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 6);

Vim = E. 770,00/mq x 119 = E. 91.630 in c.t. **Euro 92.000,00**

LOTTO 7: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 7);

Vim = E. 770,00/mq x 156 = E. 120.120,00 e in c.t. **Euro 120.000,00**

LOTTO 8: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 8);

.Vim = E. 800,00/mq. x 122 = E. 97.600 e in cifra tonda **E. 98.000,00.**

LOTTO 9: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 9);

Vim = E. 800,00/mq x 119 = E. 95.200,00 e in c.t. **Euro 95.000,00**

LOTTO 10: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 10);

Vim = E. 800,00/mq x 156 = E. 124.800,00 e in c.t. **Euro 125.000,00**

LOTTO 11: deposito sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio s.n.c., piano seminterrato (foglio 7, p.lla 153, sub 14).

Vim = E. 280,00/mq x 452 = E.126.550,00 e in c.t. **Euro 127.000,00**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al **5%** del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata come indicato al paragrafo 6 e al quale integralmente si rimanda;
- per lo **stato di possesso** verrà effettuata una decurtazione per gli immobili occupati con contratto di locazione opponibile nella misura del 10%;
- un abbattimento per lo **stato d'uso e di manutenzione** pari al **25%**, per il lotto 14 pari al 20%;
- per le **spese condominiali** nulla verrà decurtato in considerazione che non esiste condominio
- **oneri catastali verranno considerati** come innanzi indicato;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	sub	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato di possesso 10%	Stato d'uso 25%	Oneri catastali	Cifra tonda
1	Sub 2	91.000	-4.550	-4.000	-9.100	-22.750	-300	E.50.000,00
2	Sub 3	91.000	-4.550	-4.000	-9.100	-22.750	-300	E.50.000,00
3	Sub 12	74.000	-3.700	-4.000	-7400	-18.500	-300	E. 40.000,00
4	Sub 13	63.000	-3.150	-4.000	-6.300	-15.750	-300	E. 33.000,00
5	Sub 5	93.000	-4.650	-5.000	-9.300	-23.250	-300	E.50.000,00

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

6	Sub 6	92.000	-4.600	-5000	-9.200	-23.000	-300	E. 50.000,00
7	Sub 7	120.000	-6.000	-4000	-12.000	-30.000	-300	E. 68.000,00
8	Sub 8	98.000	-4.900	-4.000	-9.800	-24.500	-300	E.54.000,00
9	Sub 9	95.000	-4.750	-4000	-9.500	-23.750	-300	E. 53.000,00
10	Sub 10	125.000	-6250	-4.000	-12.500	-31.250	-300	E.71.000,00
11	Sub 14	127.000	-6.350	-7.000	-12.700	-25.400	-300	E.75.000,00

I valori suindicati rappresentano il più probabile valore di mercato della piena proprietà dei cespiti pignorati, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di occupazione, ecc.

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

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

LOTTO 1: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 2)- E. 50.000,00

LOTTO 2: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 3) - E.50.000,00

LOTTO 3: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 12) - E.40.000,00

LOTTO 4: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano rialzato scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 13 - E.33.000,00

LOTTO 5: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 5 - E. 50.000,00

LOTTO 6: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 6) - E. 50.000,00

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

LOTTO 7: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano primo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 7) - E. 68.000,00

LOTTO 8: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 8) - E. 54.000,00

LOTTO 9: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "A" (foglio 7, p.lla 153, sub 9) - E. 53.000,00

LOTTO 10: appartamento sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio n. 16, piano secondo scala "B" (foglio 7, p.lla 153, sub 10) - E. 71.000,00

LOTTO 11: deposito sito in Villa di Briano (Ce), Via Lucio Apuleio s.n.c., piano seminterrato (foglio 7, p.lla 153, sub 14) - E. 75.000,00

**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.**

E' stato acquisita certificato di stato civile della debitrice eseguita (cfr. ALLEGATO 59).

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

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

- ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio 7, p.lla 153, **sub. 2** - piano terra ;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio 7, p.lla 153,
sub. 2 - piano terra;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 3** - piano terra;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 3 - piano terra;
- ALLEGATO N. 6 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 12** - piano terra;
- ALLEGATO N. 7 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 12 - piano terra
- ALLEGATO N. 8 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 13** - piano terra;
- ALLEGATO N. 9 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 13 - piano terra
- ALLEGATO N. 10 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 5** - piano primo;
- ALLEGATO N. 11 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 5- piano primo;
- ALLEGATO N. 12 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 6** - piano primo;
- ALLEGATO N. 13 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 6- piano primo;
- ALLEGATO N. 14 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 7** - piano primo;
- ALLEGATO N. 15 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 7- piano primo;
- ALLEGATO N. 16 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 8** - piano secondo;
- ALLEGATO N. 17 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 8- piano secondo;
- ALLEGATO N. 18 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 9** - piano secondo;
- ALLEGATO N. 19 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 9 - piano secondo;
- ALLEGATO N. 20 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 10** - piano secondo;
- ALLEGATO N. 21 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153,
sub. 10 - piano secondo;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- ALLEGATO N. 22 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 14** - piano terra;
- ALLEGATO N. 23 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 14** - piano terra
- ALLEGATO N. 24 Vax catastale- p.lla 153;
- ALLEGATO N. 25 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.2**;
- ALLEGATO N. 26 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.2**;
- ALLEGATO N. 27 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.3**;
- ALLEGATO N. 28 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.3**;
- ALLEGATO N. 29 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.5**;
- ALLEGATO N. 30 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.5**;
- ALLEGATO N. 31 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.6**;
- ALLEGATO N. 32 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.6**;
- ALLEGATO N. 33 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.7**;
- ALLEGATO N. 34 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.7**;
- ALLEGATO N. 35 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.8**;
- ALLEGATO N. 36 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.8**;
- ALLEGATO N. 37 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.9**;
- ALLEGATO N. 38 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.9**;
- ALLEGATO N. 39 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.10**;
- ALLEGATO N. 40 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.10**;
- ALLEGATO N. 41 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub. 12**;
- ALLEGATO N. 42 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub. 12**;
- ALLEGATO N. 43 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.13**;
- ALLEGATO N. 44 Planimetria catastale foglio 7, p.lla 153, **sub.13**;
- ALLEGATO N. 45 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.14**;
- ALLEGATO N. 46 Planimetria catastale foglio foglio 7, p.lla 153, **sub.14**;
- ALLEGATO N. 47 Elaborato planimetrico dell'1.01.2001;
- ALLEGATO N. 48 Visura storica per immobile C.T foglio 7, **p.lla 153**;
- ALLEGATO N. 49 Visura storica per immobile C.T foglio 7, **p.lla 414**;
- ALLEGATO N. 50 Visura storica per immobile C.T foglio 7, **p.lla 5278**;
- ALLEGATO N. 51 Visura storica per immobile C.T foglio 7, **p.lla 5279**;
- ALLEGATO N. 52 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 5567, **sub.1**;
- ALLEGATO N. 53 Titolo di provenienza ultraventennale – Notaio Conte 17.01.1985;
- ALLEGATO N. 54 Titolo di provenienza ultraventennale – Notaio Ronza 16.03.1985;
- ALLEGATO N. 55 Visura storica per immobile C.T foglio 7, **p.lla 19**;
- ALLEGATO N. 56 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.4**;
- ALLEGATO N. 57 Visura storica per immobile foglio 7, p.lla 153, **sub.11**;
- ALLEGATO N. 58 Relazione notarile;
- ALLEGATO N. 59 Certificato di stato libero;
- ALLEGATO N. 60 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 61 Evidenziazione grafica dei lotti riportata sull'elaborato planimetrico;
- ALLEGATO N. 62 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO N. 63 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

	planimetria catastale sub 2
ALLEGATO N. 64	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 3
ALLEGATO N. 65	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 12
ALLEGATO N. 66	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 13
ALLEGATO N. 67	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 5
ALLEGATO N. 68	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 6
ALLEGATO N. 69	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 7
ALLEGATO N. 70	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 8
ALLEGATO N. 71	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 9
ALLEGATO N. 72	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 10
ALLEGATO N. 73	Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 14
ALLEGATO N. 74	Trascrizione atto de Rosa del 24.10.1995;
ALLEGATO N. 75	Annotazione di inefficacia totale dell'atto del Notaio De Rosa;
ALLEGATO N. 76	Annotazione di inefficacia totale del 4.03.2014;
ALLEGATO N. 77	Trascrizione atto Provitera del 5.12.2007;
ALLEGATO N. 78	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 60/95 del 18.09.1996 e all.
ALLEGATO N. 79	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 61/95 del 18.09.1996 e all.
ALLEGATO N. 80	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 62/95 del 18.09.1996
ALLEGATO N. 81	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 63/95 del 18.09.1996
ALLEGATO N. 82	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 64/95 del 18.09.1996
ALLEGATO N. 83	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 65/95 del 18.09.1996
ALLEGATO N. 84	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 66/95 del 18.09.1996
ALLEGATO N. 85	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 67/95 del 18.09.1996
ALLEGATO N. 86	Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 68/95 del 18.09.1996
ALLEGATO N. 87	Certificato di idoneità statica
ALLEGATO N. 88	Perizia tecnica Extragiudiziale
ALLEGATO N. 89	Rilievo stato attuale dei luoghi allegato alle istanze di sanatoria
ALLEGATO N. 90	Certificato relativo alle istanze di sanatoria
ALLEGATO N. 91	Concessione edilizia n. 50/86;
ALLEGATO N. 92	Variante n. 89/86;
ALLEGATO N. 93	Variante n. 89/86-grafico;
ALLEGATO N. 94	Nota Asl Caserta del 20.01.2021;
ALLEGATO N. 95	stralcio P.U.C.;
ALLEGATO N. 96	Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al grafico di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 402/2018 – XXXXXXXXXXXXXXXX c/o XXXXXXXXXXXX – relazione

- ALLEGATO N. 97 concessione in sanatoria, piano seminterrato;
Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al grafico di concessione in sanatoria, piano terra;
- ALLEGATO N. 98 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al grafico di concessione in sanatoria, piano primo;
- ALLEGATO N. 99 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al grafico di concessione in sanatoria, piano secondo;
- ALLEGATO N. 100 Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al grafico di variante, piano primo;
- ALLEGATO N. 101 Contratto di locazione registrato. in data 8.07.2015 al n. 5917/3T;
- ALLEGATO N. 102 Contratto di locazione registrato. in data 24.11.2015 al n. 9532/3T;
- ALLEGATO N. 103 Contratto di locazione registrato. in data 18.06.2015 al n. 5273/3T;
- ALLEGATO N. 104 Contratto di locazione registrato. in data 28.07.2015 al n. 6434/3T;
- ALLEGATO N. 105 Contratto di locazione registrato. in data 14.12.2016 al n. 10615/3T;
- ALLEGATO N. 106 Contratto di locazione registrato. in data 17.04.2015 al n. 3383/3T;
- ALLEGATO N. 107 Contratto di locazione registrato. in data 3.10.2017 al n. 8625/3T;
- ALLEGATO N. 108 Contratto di locazione registrato. in data 20.11.2017 al n. 10133/3T;
- ALLEGATO N. 109 Contratto di locazione registrato. in data 20.03.2018 al n. 2807/3T;
- ALLEGATO N. 110 Contratto di locazione registrato. in data 20.03.2018 al n. 2808/3T;
- ALLEGATO N. 111 Contratto di locazione registrato. in data 23.02.2016 al n. 1768/3T;
- ALLEGATO N. 112 Ispezione Ipotecaria Andreozzi Fortuna;
- ALLEGATO N. 113 Ispezione Ipotecaria C.F. Foglio 7, p.lla 153;
- ALLEGATO N. 114 nota iscrizione nn- 15321/528 del 7.03.2014;
- ALLEGATO N. 115 nota iscrizione nn- 15791/1807 del 12.05.2017;
- ALLEGATO N. 116 Ispezione Ipotecaria F. 7, p.lI 153, sub 3;
- ALLEGATO N. 117 Nota di trascrizione domanda giudiziale nn. 27572/22213 del 13.12.1996;
- ALLEGATO N. 118 Nota di trascrizione domanda giudiziale nn. 6314/5120 del 20.03.1996;
- ALLEGATO N. 119 Nota di trascrizione domanda giudiziale nn. 18029/14647 del 6.08.1996;
- ALLEGATO N. 120 Ispezione ipotecaria: F.7, p.lla 153 C.T.
- ALLEGATO N. 121 Fotocopie di parte delle ricevute delle spese sostenute.
- Napoli, 12.07.2021

L'Esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati