

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III^a Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 161/2022

c/o

+ 2

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

PREMESSO

- che, con decreto del 6 dicembre dell'anno 2023, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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



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

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 inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

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



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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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 SOGEL.

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



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.



Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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.



6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

- 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.



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**;



- 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, aversa, torre annunziata, nola

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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



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

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.



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 delle debtrici esegutate, siti in **Frattaminore**, per i diritti loro spettanti, risultavano i seguenti:

1) *In danno di*

*il diritto di **piena proprietà (1/1)** dell'appartamento censito nel catasto urbano di Frattaminore al fg. 5 part. 999, **sub. 109**, categ. A/2, classe 4, consistenza 4 vani, Via Alcide De Gasperi, n. 39 piano 1, rendita 216,91;*

2) *In danno di*

*il diritto di **nuda proprietà (1/1)** ed in danno di*

*Il diritto di **usufrutto (1/1)***

*dell'appartamento censito nel Catasto Urbano di Frattaminore **al** fg. 5 part. 999 **sub 110**, categ. A/2, classe 4, via Alcide Gasperi n. 39 piano 1, vani 5 rendita 271,14 nonchè del **lastrico solare** censito nel catasto urbano di Frattaminore con fg. 5 part. 999, **sub. 105**, categ. F/5, piano 2, via Alcide Gasperi n. 41*

3) *In danno di*

*il diritto di **nuda proprietà (1/1)** ed in danno di*

*Il diritto di **usufrutto (1/1)** del*

***lastrico solare** censito nel catasto urbano di Frattaminore **con** il foglio 5 p.lla 999, **sub. 106**, categ. F/5 piano 2 via Alcide Gasperi n. 41;*

4) *in danno di*

*il diritto di **usufrutto (1/1)** ed in danno di*

*il diritto di **nuda***

***proprietà** per la quota di 1/2 ed in danno di*

*il diritto di **nuda proprietà** per la quota*



di 1/2 del magazzino censito nel catasto urbano di Frattaminore con fg. 2, p.lla 294, sub 6, categ. C/2 classe 5, 45 mq via Milano 7 scala C piano T (cfr. atto di pignoramento).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 2.02.2024, alle ore 10,00, previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Frattaminore, alla via De Gasperi n. 35 presso il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr. ALLEGATO 1**). Sul posto abbiamo rinvenuto la Sig.ra _____ per sé e per delega della madre Sig.ra _____ che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari subastate nonché la Sig.ra _____ che occupa l'immobile sub 109.

Ogni unità immobiliare staggita è stata oggetto di rilievi metrici e fotografici (**cfr. ALLEGATI 2-3-4-5-6-7-58-59**).

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

In questa sede la Sig.ra _____ forniva alla sottoscritta la seguente documentazione:

- compravendita Notaio Dente del 29.10.2007 (**cfr. ALLEGATO 8**);
- transazione con cessione quota immobiliare per notar Percuoco del 25.11.1999 (**cfr. ALLEGATO 9**);
- compravendita Notaio Dente del 20.02.2008 (**cfr. ALLEGATO 10**);
- vendita Notaio Triola del 4.07.1978 (**cfr. ALLEGATO 11**);
- licenza edilizia n. 876 del 20.07.1967 (**cfr. ALLEGATO 12**);



- licenza edilizia n. 140/74 del 28.12.1978 (**cf. ALLEGATO 13**);
- DIA prot. 11276 del 13.08.07 (pratica n. 77/07-**cf. ALLEGATO 14**);
- contratto di locazione (**cf. ALLEGATO 15**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, planimetrie catastali attuali e storiche, elaborati planimetrici attuali, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare subastato (**cf. ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45**).

In data 31.07.2024, alle ore 8.30 mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Frattaminore, alla via De Gasperi n. 35 presso il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, al fine di confrontare la restituzione informatizzata dei rilievi effettuati con lo stato attuale dei luoghi. Sul posto ho rinvenuto la Sig.ra

per sé e per delega della madre Sig.ra _____ che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari subastate nonché la Sig.ra _____ che occupa l'immobile sub 109.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali mi sono altresì recata più volte, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore per effettuare accesso agli atti e richiedere copia dei titoli edilizi e dello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (**cf. ALLEGATI 12-13-14-55-56**), nonché presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Frattaminore e di Gragnano per richiedere e acquisire gli estratti di matrimonio (**cf. ALLEGATI 53-54-69**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento, ai debitori eseguiti e acquisire note di trascrizione degli atti di provenienza (**cf. ALLEGATI 47-48-49-50-51-52-66-67-68**) nonché presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (**cf. ALLEGATO 46**).



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, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **30.05.2022** ai nn. **26525/20420**.

È stata verificata la **incompletezza** della **documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c.** per quanto riguarda **gli immobili oggetto di pignoramento** (Foglio 5, p.lla 999, sub 109, 110, 105 e 106 nonché F. 2, p.lla 294, sub 6).

La certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 6.07.2022, in atti, non è completa per quanto riguarda gli immobili pignorati, indicati dal punto 1 al punto 3, e si ritiene essere inesatta per l'immobile riportato al punto 4 dell'atto di pignoramento.

La stessa, per i primi tre immobili, si estende fino al ventennio solo per una quota degli stessi, e, precisamente:

- all'atto di transazione con cessione quote immobiliari per notar Marcello Percuoco del 25.11.1999, rep. 29379 (**cfr. ALLEGATO 9**), trascritto a Napoli 2 il 2.12.1999 ai nn. 41995/29241, con il quale fu trasferito a _____ la quota di comproprietà indivisa pari a 500/1000 dell'intero sui due quartini al primo piano (schede P. 1982 470 e P1982 n. 471 **cfr. allegati 33-39**) e relativo lastrico solare di copertura (partita 3281 f. 5, p.lla 999, sub 102 **cfr. ALLEGATO 35**)¹ da

¹ nonché 250/1000 sulla cantina (scheda n. 1357/72-cfr. **ALLEGATO 42**, non oggetto di pignoramento), sul vano in piano terra (ex garage e forno) già compreso nella scheda 1354/72 ed ora sub 101 non oggetto di pignoramento - **cfr. ALLEGATI 37 e 44**) e sulle parti comuni androne, cortile e scala(di cui alla scheda 1354/72¹)



; per cui è stato necessario andare a ritroso ed acquisire l'atto antecedente.

(cfr. **ALLEGATI 17-32-33**).

- La residua quota pari a 500/1000 dell'intero deriva da atto di vendita per notar Amleto Triola del 4.07.1978, rep. 28322 (cfr. **ALLEGATO 11**), trascritto il 26.07.1978 ai nn. 16914/15579 con il quale i coniugi _____ e _____ per l'usufrutto ed il Sig. _____ per la nuda proprietà vendevano ai coniugi _____ e ad _____² la porzione di fabbricato in Frattaminore alla via Frattamaggiore (ora via De Gasperi) n. 41, (...) metà cantinato e l'intera soffitta al primo piano, nonché metà indivisa del garage, androne e forno, cortile e scala³.

Per quanto concerne l'u.i.u. F. 2, p.lla 294, sub 6 (già scheda 1358/72)

Si è dell'opinione che l'u.i.u. F. 2, p.lla 294, sub 6 (già scheda n. 1358/72) sia pervenuta alla Sig.ra _____ non in virtù di trasferimento, per notar Marcello Percuoco del 25.11.1999, rep. 29379 (cfr. **ALLEGATO 9**)⁴, come indicato anche nella relazione notarile, ma come bene personale in virtù di atto di donazione per notar Amleto Triola del 29.04.1973, rep. 22907 e trascritto a Napoli 2 il 23.05.1973 ai nn. 18417/16169⁵ (cfr. **ALLEGATI 46-47-48**).

Riassumendo l'esatto quadro sinottico della provenienza dei beni subastati è il seguente:

² All'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni

³ Porzione corrispondente alle schede registrate rispettivamente il 18.12.1972 al n. **1357** (cantinato non pignorato), il 2.2.1973 al n. **117** (soffitta) ed il 18.12.1972 al n. **1354** (parti comuni non pignorati). Si segnala che l'immobile de quo è stato costruito dai coniugi previo completo abbattimento della vecchia soffitta (scheda 117/73) e del vano al piano terra (p.lla 999 sub 101 già compreso nella scheda 1354/72).

⁴ In tale atto l'unità immobiliare pignorata non era presente, poi, successivamente corretto, si ritiene erroneamente, come indicato nelle annotazioni della trascrizione dell'atto di retrocessione (cfr. **ALLEGATO 49**).

⁵ Al 1999 la Sig.ra _____ era già piena proprietaria del bene (**scheda n. 1358/72**) in virtù di atto per notar Triola del 73.



A) per quanto riguarda l'u.i.u. F. 5, p.lla 999, sub 109 (che deriva da 103 e 104)

- atto di compravendita per notar Francesco Dente del **29.10.2007**, rep. 182641, trascritto a Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74748/38885, con il quale la sig.ra _____ vende alla Sig.ra _____ la **piena proprietà** dell'appartamento posto al primo piano, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 5, p.lla 999, sub 109** (ex sub 103 e 104) p.1, cat. A/2, v.4 (**cf. ALLEGATO 8**).
- Alla parte venditrice l'immobile pervenne con atto di transazione con cessione quote immobiliari per notar Marcello Percuoco del **25.11.1999**, rep. 29379 (**cf. ALLEGATO 9**), trascritto a Napoli 2 il 2.12.1999 ai nn. 41995/29241 con il quale fu trasferito a _____, da _____, la quota di comproprietà indivisa pari a 500/1000 dell'intero sui due quartini al primo piano (identificati illo tempore con schede P. 1982 n.470 e P.1982 n. 471 da cui sono poi scaturiti i sub 103 e 104).
- La residua quota pari a 500/1000 dell'intero deriva da atto di vendita per notar Amleto Triola del 4.07.1978, rep. 28322 (cf. ALLEGATO 11), trascritto il 26.07.1978 ai nn. 16914/15579 con il quale i coniugi _____ e _____ per l'usufrutto ed il Sig. _____ per la nuda proprietà vendevano ai coniugi _____ e ad _____⁶ la porzione di fabbricato in Frattaminore alla via Frattamaggiore (ora via De Gasperi) n. 41, (...) metà cantinato e **l'intera soffitta al primo piano** (scheda 117/73), nonché metà indivisa del garage, androne e forno, cortile e scala⁷.

⁶ All'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni

⁷ l'immobile de quo (sub 109) proveniente dalla variazione (divisione fusione e diversa distribuzione degli spazi interni dei sub 103 e 104), è stato costruito dai coniugi previo completo abbattimento della vecchia soffitta identificata illo tempore con scheda n. 117/73.



B) per quanto riguarda F. 5, p.lla 999, sub 110-105 (che deriva da 103 e 104)

- atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (**cf.** **ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14313/8970, con il quale la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ la **nuda** proprietà dell'appartamento posto al primo piano, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 5, p.lla 999, sub 110** (ex sub 103 e 104) **con riserva di diritto di usufrutto** nonché nuda proprietà del lastrico solare di copertura dell'appartamento suddetto (F. 5, p.lla 999, **sub 105⁸**, p.2);
- Atto notarile pubblico di retrocessione per notar Francesco Dente del 18/01/2008 rep.182928/22711, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'1/02/2008 ai nn. 6402/4006 (**cf.** **ALLEGATO 49**); a favore di _____ per 1/1 di nuda proprietà; contro:
per 1/1 di nuda proprietà (con riferimento alla formalità trascritta a Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74749/38886 donazione accettata).
- Atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Dente Francesco del 29/10/2007 rep. 182642/22539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/11/2007 al nn. 74749/38886 (**cf.** **ALLEGATO 50**) a favore:
per 1/1 di nuda proprietà, contro:
- Alla parte venditrice l'immobile è pervenuto con atto di transazione con cessione quote immobiliari per notar Marcello Percuoco del 25.11.1999, rep. 29379 (**cf.** **ALLEGATO 9**), trascritto a Napoli 2 il 2.12.1999 ai nn. 41995/29241 con il quale

⁸ Il sub 105 deriva dal frazionamento dell'originario sub 102.



fu trasferito a _____ da _____ la quota di comproprietà indivisa pari a 500/1000 dell'intero sui due quartini al primo piano identificati illo tempore con schede P. 1982 n.470 (sub 103) e P.1982 n. 471 (sub 104) - cfr. **ALLEGATI 33-39**) e relativo lastrico solare di copertura (partita 3281 f. 5, p.lla 999, sub 102 **cfr. ALLEGATO 35**).

- La residua quota pari a 500/1000 dell'intero deriva da atto di vendita per notar Amleto Triola del 4.07.1978, rep. 28322 (cfr. ALLEGATO 11), trascritto il 26.07.1978 ai nn. 16914/15579 con il quale i coniugi _____ e _____ per l'usufrutto, ed il Sig. _____ per la nuda proprietà, vendevano ai coniugi _____ e ad _____⁹ la porzione di fabbricato in Frattaminore alla via Frattamaggiore (ora via De Gasperi) n. 41, (...) metà cantinato e l'intera soffitta al primo piano (scheda 117/73), nonché metà indivisa del garage, androne e forno, cortile e scala¹⁰.

C) per quanto riguarda F. 5, p.lla 999, sub 106 (che deriva dal frazionamento del sub 102)

- Atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (**cfr. ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14313/8971, con il quale la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ la nuda proprietà del lastrico solare di copertura, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 5, p.lla 999, sub 106 con riserva di diritto di usufrutto.**
- atto di transazione con cessione quote immobiliari per notar Marcello Percuoco del 25.11.1999, rep. 29379 (**cfr. ALLEGATO 9**), trascritto a Napoli 2 il 2.12.1999 ai nn. 41995/29241 con il quale fu trasferito a _____ la quota di

⁹ All'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni.

¹⁰ L'immobile de quo (sub 110) è stato costruito dai coniugi previo completo abbattimento della vecchia soffitta (scheda 117/73).



comproprietà indivisa pari a 500/1000 dell'intero sui due quartini al primo piano (schede P. 1982 470 e P1982 n. 471 cfr. **ALLEGATI 33-39**) e relativo lastrico solare di copertura (partita 3281 f. 5, p.lla 999, sub 102 cfr. **ALLEGATO 35**).

- La residua quota pari a 500/1000 dell'intero deriva da atto di vendita per notar Amleto Triola del 4.07.1978, rep. 28322 (cfr. **ALLEGATO 11**), trascritto il 26.07.1978 ai nn. 16914/15579 con il quale i coniugi _____ e _____ per l'usufrutto ed il Sig. _____ per la nuda proprietà vendevano ai coniugi _____ e ad _____¹¹ la porzione di fabbricato in Frattaminore alla via Frattamaggiore (ora via De Gasperi) n. 41, (...) metà cantinato e **l'intera soffitta al primo piano** (scheda 117/73), dalla cui demolizione nascerà l'attuale piano primo e il lastrico solare sub 102 costituito come unità afferente.

D) per quanto riguarda F. 2, p.lla 294, sub 6 (già scheda 1358/72)

- Atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (cfr. **ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14314/8971, con il quale la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ **la nuda** proprietà per ½ del locale cantinato posto al piano seminterrato, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 2, p.lla 294, sub 6** con riserva di diritto di usufrutto.
- Con lo stesso atto, trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14313/8970, la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ **la nuda proprietà** (quota pari ad ½) del locale cantinato posto al piano seminterrato, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 2, p.lla 294, sub 6** con riserva di diritto di usufrutto nonché nuda proprietà del lastrico solare di copertura dell'appartamento suddetto (F. 5, p.lla 999, **sub 105¹²**, p.2).

¹¹ All'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni

¹² Il sub 105 deriva dal frazionamento dell'originario sub 102.



- Atto notarile pubblico di retrocessione per notar Francesco Dente del 18/01/2008, rep.182928/22711, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'1/02/2008 ai nn. 6402/4006 (**cf. ALLEGATO 49**); a favore di _____ per 1/1 di nuda proprietà; contro: _____ per 1/1 di nuda proprietà (con riferimento alla formalità trascritta a Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74749/38886 donazione accettata).
- Atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Dente Francesco del 29/10/2007 rep. 182642/22539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74749/38886 di formalità (**cf. ALLEGATO 50**); a favore: _____ per 1/1 di nuda proprietà; contro: _____
- Si ritiene, come suindicato, che l'u.i.u. F. 2, p.lla 294, sub 6 (già scheda 1358/72) sia pervenuta alla Sig.ra _____ non in virtù di trasferimento, per notar Marcello Percuoco del 25.11.1999, rep. 29379 (**cf. ALLEGATO 9**), come erroneamente corretto nel 2007 (**cf. ALLEGATO 49**) e riportato nella relazione notarile ma come bene personale in virtù di atto di donazione per notar Amleto Triola del 29.04.1973, rep. 22907 e trascritto a Napoli 2 il 23.05.1973 ai nn. 18417/16169 (**cf. ALLEGATI 46-47-48**).

Il creditore procedente **non ha** depositato **gli estratti catastali attuali** nè quelli **storici**, per cui ad integrazione degli stessi si è provveduto ad acquisire gli estratti di mappa pregressi, ad effettuare le visure storiche nonché ad acquisire le planimetrie catastali attuali e antecedenti relative agli immobili subastati (**cf. ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45**) al fine di collegare la consistenza immobiliare attuale alla più antica provenienza.



Nella suindicata relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e solo in parte quelli storici.

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

I **diritti reali** del compendio immobiliare pignorato sono costituiti da:

- A) **piena proprietà (1/1)** dell'appartamento censito nel catasto urbano di Frattaminore al fg. 5 part. 999, **sub. 109**, come da titoli di provenienza suindicati e in particolare in virtù di **atto di compravendita per notar Francesco Dente del 29.10.2007, rep. 182641**, trascritto a Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74748/38885, con il quale la sig.ra _____ vende alla Sig.ra _____ la piena proprietà del cespite de quo (**cf. ALLEGATO 8**).

Al momento dell'acquisto il debitore esecutato era in regime di *separazione dei beni*.

Il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 20.12.1990, nelle annotazioni dell'estratto di matrimonio (**cf. ALLEGATO 53**) è, infatti, riportato quanto segue: *con atto in data 6.02.2007 del notaio Dr. Francesco Dente (...) gli sposi*

*e _____ hanno scelto il regime della **separazione dei beni...***

- B) **F. 5, p.lla 999, sub 110-105**

nuda proprietà (1/1) in favore di _____

usufrutto (1/1) in favore di _____

Atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (**cf. ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14313/8970, con il quale la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ la **nuda** proprietà dell'appartamento posto al primo piano, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 5, p.lla 999, sub 110** (ex sub 103 e 104) **con riserva di diritto di usufrutto**



nonché nuda proprietà del lastrico solare di copertura dell'appartamento suddetto (F. 5, p.lla 999, **sub 105**¹³, p.2).

Al momento dell'acquisto il debitore esecutato era separato.

I coniugi _____ e _____ si sono uniti in matrimonio in data 1.08.1992 presso il Comune di Gragnano¹⁴(**cf. ALLEGATO 69**).

I diritti reali (1/1 della nuda proprietà a favore di _____ e 1/1 dell'usufrutto a favore di _____), indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono, dunque, a quello in titolarità delle eseguite in forza dell'atto suindicato trascritto.

C) F. 5, p.lla 999, **sub 106** (che deriva dal frazionamento del sub 102)

nuda proprietà (1/1) in favore di _____

usufrutto (1/1) in favore di _____

I **diritti reali**, indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quello in titolarità delle eseguite in forza dell'atto di acquisto trascritto¹⁵ (atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (**cf. ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14314/8971, con il quale la sig.ra

_____ trasferisce alla Sig.ra _____ **la nuda** proprietà del lastrico solare di copertura, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 5, p.lla 999, sub 106 con riserva di diritto di usufrutto**).

¹³ Il sub 105 deriva dal frazionamento dell'originario sub 102.

¹⁴ Nelle annotazioni è riportato quanto segue: *"Con ricorso depositato in data 14/03/2000 ha rivolto istanza di separazione del matrimonio contratto con _____ (...) Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 18/10/2000 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto"*.

¹⁵ Al momento dell'acquisto il debitore esecutato era in regime di separazione dei beni. Il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 20.12.1990, nelle annotazioni dell'estratto di matrimonio (**cf. ALLEGATO 53**) è, infatti, riportato quanto segue: con atto in data 6.02.2007 del notaio Dr. Francesco Dente (...) gli sposi _____ e _____ hanno scelto il regime della separazione dei beni...)



D) F. 2, p.lla 294, sub 106

nuda proprietà (1/2) in favore di _____

nuda proprietà (1/2) in favore di _____

usufrutto (1/1) in favore di _____

I diritti reali (1/2 della nuda proprietà a favore di _____, 1/2 della nuda proprietà a favore di _____ e 1/1 dell'usufrutto a favore di _____

), indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quello in titolarità delle eseguite in forza dell'atto di acquisto trascritto: atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (**cf. ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 8971, con il quale la sig.ra

trasferisce alla Sig.ra _____ **la nuda proprietà** per $\frac{1}{2}$ del locale cantinato posto al piano seminterrato, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 2, p.lla 294, sub 6** con riserva di diritto di usufrutto.

Con lo stesso atto, trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 8970, la sig.ra

trasferisce alla Sig.ra _____ **la nuda proprietà** (quota pari ad $\frac{1}{2}$) del locale cantinato posto al piano seminterrato, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 2, p.lla 294, sub 6** con riserva di diritto di usufrutto.

I beni pignorati sono attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di Frattaminore

(Na) con i seguenti dati:

- Foglio 5, particella 999, **sub 109**, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 88 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 216,91, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a _____ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 17-18**).
- Foglio 5, particella 999, **sub 110**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 121 mq., totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita Euro 271,14,



indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a
 usufrutto 1000/1000 e a
 nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 19-20**).

- Foglio 5, particella 999, **sub 105**, categoria F/5, consistenza 126 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a usufrutto 1000/1000 e a nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 22-24**).
- Foglio 5, particella 999, **sub 106**, categoria F/5, consistenza 102 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a usufrutto 1000/1000 e a nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 23-24**).
- Foglio 2, particella 294, **sub 6**, categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq., sup. catastale totale 59 mq., rendita Euro 99,93, indirizzo via Milano n. 7, scala C, piano terra intestato a usufrutto 1/1, a nuda proprietà 1/2 e a nuda proprietà 1/2 (**cf. ALLEGATI 26-27**).

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**.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui è dislocata la consistenza immobiliare subastata, si è provveduto, ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (**cf. ALLEGATO 57**).



Per una lettura della dislocazione spaziale delle porzioni dei lastrici pignorati rispetto al fabbricato di cui esse sono parte, si è allegato l'elaborato planimetrico catastale (**cf. ALLEGATO 24**).

Di seguito vengono riportati **i confini e i dati catastali** dei lotti.

LOTTO 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 109, cat.A/2):

Confini

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

- nord-ovest con p.lla 257;
- nord-est con vano scala e pianerottolo di accesso;
- sud-est con ballatoio esterno comune di accesso.

Estremi catastali

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

- Foglio 5, particella 999, **sub 109**, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 88 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 216,91, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a Omissis
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf.**

ALLEGATI 17-18).

LOTTO 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 110, cat.A/2) e porzione di lastrico solare al piano secondo dello stesso stabile (foglio 5, p.lla 999 sub 105):

Confini

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

- nord-ovest con p.lla 258 e 257;
- nord-est con sub 109;
- sud-ovest con via De Gasperi.

Il lastrico solare (sub 105), al piano secondo confina:

- nord-est con sub 106 e passetto comune;
- sud-ovest con via De Gasperi;
- nord-ovest con p.lla 258.

Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate sono riportate, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Frattaminore (Na), con i seguenti dati:



- Foglio 5, particella 999, **sub 110**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 121 mq., totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita Euro 271,14, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a Omissis usufrutto 1000/1000 e a Omissis nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 19-20**).
- Foglio 5, particella 999, **sub 105**, categoria F/5, consistenza 126 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a Omissis usufrutto 1000/1000 e a Omissis nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 22-24**).

LOTTO 3: piena proprietà della porzione di lastrico solare sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 106);

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- nord-est con vano scala;
- sud-est con passetto comune;
- nord-ovest con p.lla 278.

Estremi catastali

- Foglio 5, particella 999, **sub 106**, categoria F/5, consistenza 102 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a Omissis usufrutto 1000/1000 e a Omissis nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 23-24**).

LOTTO 4: piena proprietà della porzione di cantinato sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 294 sub 6);

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- nord-ovest con area comune;
- nord-est con area comune;
- sud-ovest con u.i.u. non pignorata (già protocollo 1357/72).

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 294, **sub 6**, categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq., sup. catastale totale 59 mq., rendita Euro 99,93, indirizzo via Milano n. 7, scala C, piano terra intestato a Omissis usufrutto 1/1, a Omissis nuda proprietà 1/2 e nuda proprietà 1/2 (**cf. ALLEGATI 26-27**).



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 (porzione di cantinato), primo (due abitazioni) e secondo (lastrico solare) dello stabile, sito in Frattaminore (Na) alla via Alcide De Gasperi n. 35.

Le unità immobiliari suindicate sono state associate, formando, come suindicato, **quattro lotti**

I lotti sono i seguenti:

- **LOTTO 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 109, cat.A/2);**
- **LOTTO 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 110, cat.A/2) e porzione di lastrico solare al piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 105);**
- **LOTTO 3: piena proprietà della porzione di lastrico solare sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 106);**
- **LOTTO 4: piena proprietà della porzione di cantinato sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 294 sub 6).**



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata



LOTTO 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 109, cat.A/2);

Trattasi dell'appartamento, sito al piano primo del corpo di fabbrica avente accesso dal civico n. 35 di via Alcide De Gasperi. Da detto civico, attraverso un androne protetto da cancello automatizzato carrabile, si giunge ad un cortile comune, in cui è dislocato in posizione eccentrica rispetto al lotto individuato dalla p.lla 999 del foglio 5, il vano scala di servizio ai piani.

All'immobile si accede dalla prima porta posta a destra per chi arriva sul ballatoio comune esterno, raggiungibile dal vano scala suindicato che ha accesso dal portoncino posto nell'area cortilizia interna, entrando a sinistra.

L'immobile si compone di: ingresso-living, cucinino, dispensa, disimpegno, due camere da letto e un bagno. L'altezza interna varia tra metri lineari 3.00 e m.l. 3.05.

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

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

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

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni muniti di veneziane in ferro antintrusione.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del locale dispensa.

L'esposizione prevalente è a sud-est.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente, 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 confina a:

- nord-ovest con p.la 257;
- nord-est con vano scala e pianerottolo di accesso;
- sud-est con ballatoio esterno comune di accesso;

Estremi catastali

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

- Foglio 5, particella 999, **sub 109**, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 88 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 216,91, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a Omissis
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr.

ALLEGATI 17-18).

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- **mq 68.11;**

La superficie globale lorda = mq. 83.79 e in c.t. **mq. 84.00**



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



Accesso al sub 109



Ingresso-living.



LOTTO 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 110, cat.A/2) e porzione di lastrico solare al piano secondo dello stesso stabile (foglio 5, p.lla 999 sub 105);

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo del corpo di fabbrica avente accesso dal civico n. 35 di via Alcide De Gasperi. Da detto civico, attraverso un androne protetto da cancello automatizzato carrabile, si giunge al cortile comune.

All'immobile si accede dalla porta posta di fronte per chi arriva sul ballatoio comune esterno, raggiungibile dal vano scala che ha accesso dal portoncino posto a sinistra per chi entra nell'area cortilizia interna.

All'appartamento si accede anche dall'ultimo vano balcone posto a destra per chi arriva sul passetto comune e dal locale lavanderia.

L'immobile si compone di: ingresso-living, con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un locale lavanderia accessibile anche dall'esterno. L'altezza interna varia tra metri lineari 2.97 e m.l. 3.06.

E' parte integrante dello stesso la lunga balconata prospiciente la strada di accesso.

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

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di condizionamento e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei bagni e dell'angolo cottura le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio anodizzato con veneziane in ferro antintrusione.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del wc1 e del locale lavanderia.

L'esposizione prevalente è a sud-ovest.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente, 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.

E' stato associato a tale immobile anche la porzione del lastrico solare (sub 105) sito al piano secondo avente accesso dalla porta a destra per chi sale le scale.

Attualmente, considerato il mutamento dello stato dei luoghi, a seguito dello spostamento della porta di accesso, sita originariamente di fronte, per chi sale le scale, come riportato nell'elaborato planimetrico catastale (cfr. **ALLEGATO 24**), per giungere alla porzione pignorata (sub 105) occorre attraversare il sub 106 attiguo, che è dunque al momento gravato da servitù di passaggio. Ciò premesso si rende necessario il ripristino dell'originario stato dei luoghi come indicato nell'elaborato planimetrico catastale per rendere autonomi i due beni attigui.

Confini

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

- nord-ovest con p.lla 258 e 257;



- nord-est con sub 109;
- sud-ovest con via De Gasperi.

Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate sono riportate, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Frattaminore (Na), con i seguenti dati:

- Foglio 5, particella 999, **sub 110**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 121 mq., totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita Euro 271,14, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a usufrutto 1000/1000 e a nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 19-20**).
- Foglio 5, particella 999, **sub 105**, categoria F/5, consistenza 126 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a usufrutto 1000/1000 e a nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 22-24**).

La superficie calpestabile dell'abitazione misura **mq 86.74**

La superficie globale lorda dell'abitazione misura **110.01**

La sup. scoperta dell'abitazione misura mq. **17.15**

La sup. del lastrico misura mq. **137.79**



Living



LOTTO 3: piena proprietà della porzione di lastrico solare sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 106);

Trattasi della porzione di lastrico solare, sito al piano secondo del corpo di fabbrica, avente accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi sale le scale.

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

Come suindicato, il bene è gravato da servitù di passaggio a favore del sub attiguo 105, fintantoché non si ripristina l'originario varco sul passetto comune, così come indicato nell'elaborato planimetrico catastale (**cf. ALLEGATO 24**).

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- nord-est con vano scala;
- sud-est con passetto comune;
- sud-ovest con sub 105.

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Frattaminore (Na), con i seguenti dati:

- Foglio 5, particella 999, **sub 106**, categoria F/5, consistenza 102 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a usufrutto 1000/1000 e a nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 23-24**).

La superficie misura:

- **mq 86.02.**



Sub 106



LOTTO 4: piena proprietà della porzione di cantinato sito in Frattaminore (Na). via Alcide De Gasperi n. 35, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 294 sub 6)

Trattasi della porzione del locale cantinato sito al piano seminterrato dello stabile avente accesso dal civico n. 35 di via Alcide De Gasperi. Da detto civico, attraverso un androne protetto da cancello automatizzato carrabile, si giunge ad un cortile comune, in cui è dislocato, in posizione eccentrica rispetto al lotto individuato dalla p.lla 999 del foglio 5, il vano scala di servizio ai piani.

All'immobile si accede attraverso l'area comune posta a sinistra per chi scende le scale.

Il vano scala ha accesso dal portoncino posto nell'area cortilizia interna, entrando a sinistra. L'immobile si compone di un unico ambiente non tinteggiato né pavimentato. L'altezza interna misura m.l. 2.41.

Attualmente l'immobile è fuso ad altri immobili confinanti ed è di "passaggio" per i locali adiacenti, non oggetto di pignoramento. Lo stato attuale dei luoghi è mutato rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale del 1972, la grafica catastale non è mai stata aggiornata, originariamente l'immobile aveva accesso autonomo e indipendente e prevedeva un corridoio comune posteriore di adduzione all'immobile attiguo che in origine aveva un unico accesso posteriore, attualmente esso è stato frazionato in due unità con accessi indipendenti, traslati lungo la parete perimetrale, che confinano con il bene pignorato, parte del corridoio è per di più occupato da muratura portante che delimita un piccolo vano centrale che non consente il passaggio, per cui, per accedere ai locali attigui, non pignorati, occorre necessariamente attraversare l'immobile subastato¹⁶. Per recuperare l'autonomia del cespite, sarebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetrie catastali del '72 (**cf. ALLEGATI 27-42**), ma non appare operazione agevole in considerazione del fatto che trattasi di interventi da realizzare su murature portanti; è ovvio che qualsiasi operazione di ripristino debba prevedere appropriate verifiche statiche, a tale proposito si segnala che già l'intero piano cantinato è stato oggetto di lavori di consolidamento, non autorizzati, non dichiarati e non controllati, sfuggendo presumibilmente all'applicazione di norme antisismiche e di sicurezza, così come la stessa diversa dislocazione degli spazi interni non è stata preceduta da alcun provvedimento autorizzativo.

L'intero stabile, dopo il '72, è stato oggetto di "rimaneggiamenti" ampliamenti, con demolizioni e ricostruzioni, solo in parte legittimati da titoli urbanistici ed edilizi rilasciati¹⁷. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 14-15**).

L'ambiente fruisce di illuminazione diretta, con finestroni alti.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente ed è privo di rifiniture.

Confini

La porzione immobiliare pignorata confina a:

- nord-ovest con area comune;
- nord-est con area comune;
- sud-ovest con u.i.u. non pignorata (già protocollo 1357/72).

¹⁶ Di fatto dunque anche questo immobile è gravato da servitù di passaggio a favore dei locali confinanti.

¹⁷ Il vano scala non è più nella posizione originaria ma risulta traslato, con ampliamento del corpo di fabbrica sia in orizzontale che in verticale. La vecchia soffitta è stata demolita ed è stato ricostruito il piano primo.



Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 294, **sub 6**, categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq., sup. catastale totale 59 mq., rendita Euro 99,93, indirizzo via Milano n. 7, scala C, piano terra intestato a usufrutto 1/1, a

nuda proprietà 1/2 e
nuda proprietà 1/2 (cfr.

a **ALLEGATI 26-27).**

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura **mq 45.51**

La superficie globale lorda = mq. 55.80.

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

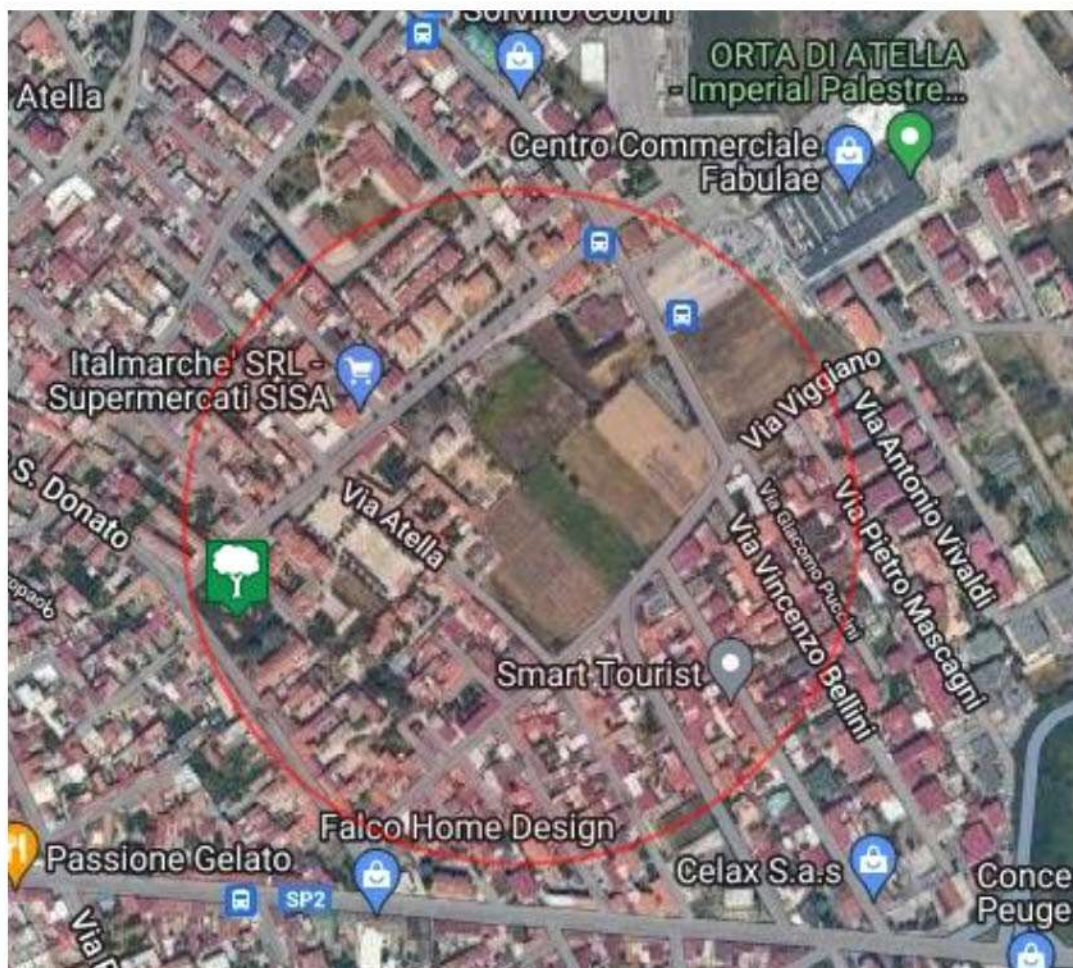


Porte di accesso ai locali confinanti non pignorati



Porzione pignorata





Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, è una costruzione mista in muratura e cemento armato che si articola su 4 livelli.

Lo stabile si compone di piano seminterrato, piano rialzato, primo e lastrico solare. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è mediocre.

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

Il fabbricato è dislocato in una zona centrale del Comune di Frattaminore.

L'area è sufficientemente urbanizzata, nel raggio di 800 mt. sono presenti negozi, ristoranti, luoghi di ristoro ecc., centri commerciali, ecc. la zona è ben collegata al sistema viario, è sita



nelle immediate vicinanze della strada statale SP2 che collega Frattaminore con i paesi limitrofi di Cesa e Caivano come innanzi georeferenziato.

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni pignorati sono attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Frattaminore (Na) con i seguenti dati:

- Foglio 5, particella 999, **sub 109**, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 88 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 216,91, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a Omissis
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 17-18**).
- Foglio 5, particella 999, **sub 110**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 121 mq., totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita Euro 271,14, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a Omissis
usufrutto 1000/1000 e a Omissis
nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 19-20**).
- Foglio 5, particella 999, **sub 105**, categoria F/5, consistenza 126 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a Omissis
usufrutto 1000/1000 e a Omissis
nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 22-24**).
- Foglio 5, particella 999, **sub 106**, categoria F/5, consistenza 102 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a Omissis
usufrutto 1000/1000 e a Omissis
nuda proprietà 1/1 (**cf. ALLEGATI 23-24**).
- Foglio 2, particella 294, **sub 6**, categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq., sup. catastale totale 59 mq., rendita Euro 99,93, indirizzo via Milano n. 7, scala C, piano terra intestato a Omissis
usufrutto 1/1, a Omissis
a Omissis
nuda proprietà 1/2 e
nuda proprietà 1/2 (**cf. ALLEGATI 26-27**).

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



Cronistoria catastale

Il fabbricato, di cui è costituita la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato dalla **particella 999** del Foglio 5 del Comune di Frattaminore che è passata all'urbano con tipo mappale del 18.06.1998, in atti dal 27.04.1999 (n.1022.504/1992 – **cfr. ALLEGATO 25**), la variazione ha riguardato la particella 999, seminativo, di are 4.50, presente dall'impianto meccanografico del 2.01.1972.

Foglio 5, particella 999, sub 109

L'u.i.u. deriva da variazione catastale del 27.03.2007, pratica n. NA0245176, in atti dal 27.03.2007, per *divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni* (n. 14772.1/2007) dei sub 103 e 104.

Il sub 103 deriva da variazione del 18.12.1982. Pratica n. NA0684574 in atti da 4.11.2005 per attribuzione identificativo (n. 470.1/1982) della scheda **protocollo n. 470 del 1982** che a sua volta deriva da scheda **protocollo n.117 del 1973** costituita in data 18.12.1972, in atti dall'1.03.1996 (n. 1354.1/1972).

Il sub 104 deriva da variazione del 18.12.1982. Pratica n. NA0688972, in atti dal 7.11.2005 per attribuzione identificativo (n. 471.1/1982) della scheda **protocollo n. 471 del 1982** (**cfr. ALLEGATI 17-18-32-33-38-39-40**).

Foglio 5, particella 999, sub 110

L'u.i.u. deriva da variazione catastale del 27.03.2007, pratica n. NA0245176 in atti dal 27.03.2007 per *divisione, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni* (n. 14772.1/2007) dei **sub 103 e 104** che derivano da variazioni catastali come sopra indicato (**cfr. ALLEGATI 19-20-32-33-38-39-40**).



Foglio 5, particella 999, sub 105

L' u.i.u. deriva da *divisione* del 30.11.2006, pratica n. NA0750599, in atti dal 30.11.2006, *divisione* (n. 109854.1/2006) del **sub 102** che deriva da variazione catastale del 6.07.1999 per *ripristino situazione pregressa afferenti a* (n. 15641.1/1999-**cf. ALLEGATI 22-24-34-35**).

Foglio 5, particella 999, sub 106

L' u.i.u. deriva da *divisione* del 30.11.2006, pratica n. NA075059, in atti dal 30.11.2006 *divisione* (n. 109854.1/2006) del **sub 102** che deriva da variazione del 6.07.1999 per *ripristino situazione pregressa afferenti a* (n. 15641.1/1999-**cf. ALLEGATI 23-24-34-35**).

Foglio 2, particella 294, sub 6

L' u.i.u. deriva da variazione del 19.12.1972. Pratica n. NA0653463, in atti dal 24.10.2005 *per attribuzione identifi. catastale* (n. 1358.1/1972) della originaria scheda **protocollo n. 1358 del 1972** costituita in data 18.12.1972 in atti dal 30.06.1987 (n. 1358 /1972-**cf. ALLEGATI 26-27**).

Si segnala che l'attribuzione degli attuali identificativi, avvenuta di ufficio, è errata: il foglio non è 2 ma 5 e anche la p.lla è la 999¹⁸. Gli attuali dati catastali rimandano, infatti, erroneamente, ad altra zona del Comune di Frattaminore come si evince dalla vax catastale allegata (**cf. ALLEGATO 28**).

Occorre segnalare la discrasia rilevata all' Agenzia del Territorio o, in alternativa, effettuare variazione con procedura DOCFA per l'attribuzione degli esatti identificativi catastali.

¹⁸ La p.lla 999, come si può desumere dall'estratto del foglio di revisione allegato (**cf. ALLEGATO 29**) del 24.08.1955, deriva dalla p.lla 258 del foglio 5 come indicato nella scheda catastale del sub pignorato (**cf. ALLEGATO 27**).



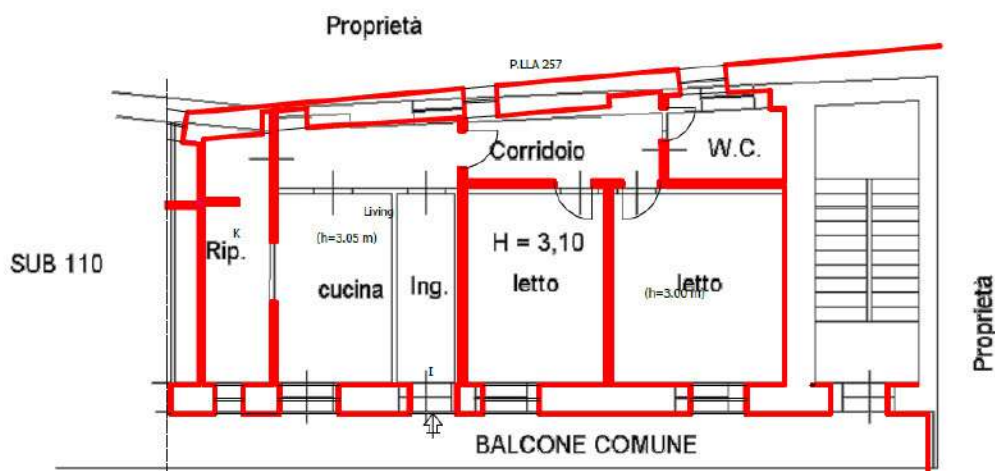
Vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella corrispondente nota di trascrizione nonché nei titoli di provenienza ai debitori eseguiti per ciò che concerne i subalterni 109, 110, 105, 106 e F. 2, p.lla 294, sub 6.

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** corrispondenti, sono stati riscontrati: ampliamenti, variazione di sagoma, diversa dislocazione degli spazi interni, variazione prospettica, ecc.

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

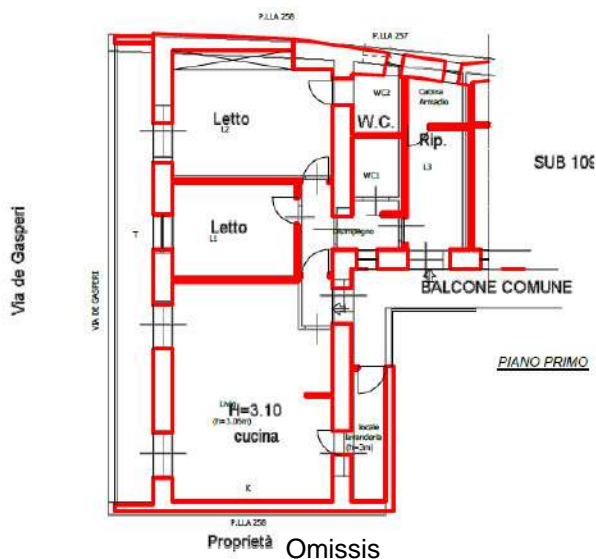
Nello specifico per gli immobili suindicati si sono riscontrate le seguenti difformità:

Foglio 5, particella 999, sub 109



- lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica (traslazione dei vani finestra e apertura di un finestrino nella cucina);
- l'attuale parete di separazione tra i due subalterni 109 e 110 risulta leggermente difforme rispetto alla dividenda catastale tra il sub 109 e 110, per errata rappresentazione grafica, infatti nella sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale del sub 110 adiacente essa è quasi in linea¹⁹ (cfr. ALLEGATO 60).

Foglio 5, particella 999, sub 110



- Lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- Ampliamento sul ballatoio comune (realizzazione ex novo del locale lavanderia);
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica (traslazione dei vani finestra e apertura di un finestrino nella cabina armadio e nel disimpegno);

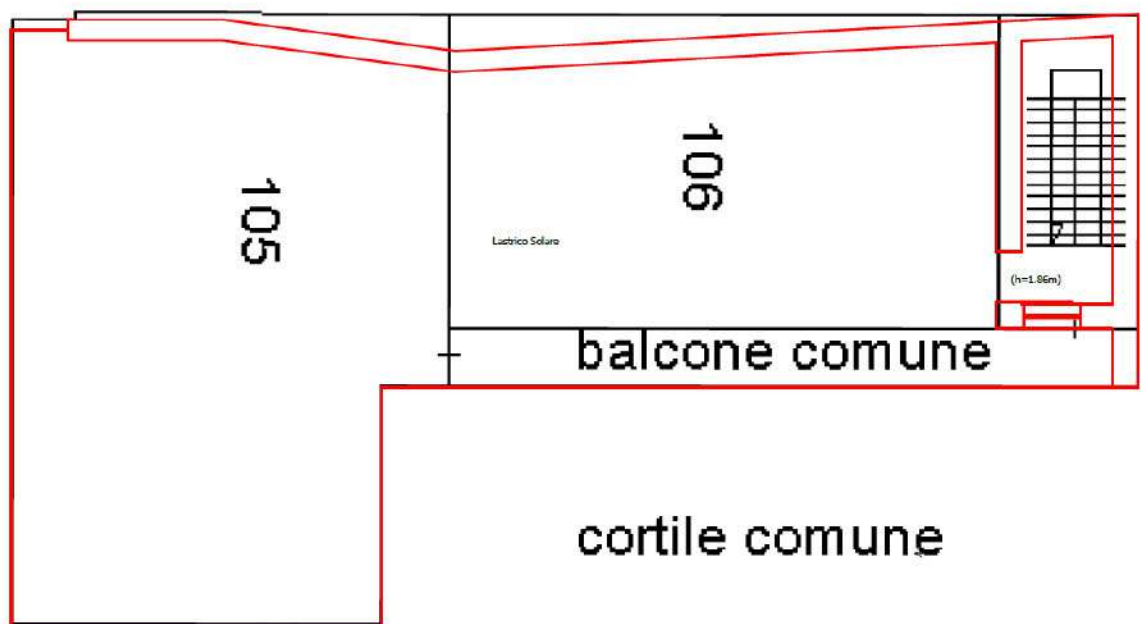
¹⁹ Rispetto ai grafici posti a corredo della DIA la parete è in linea.



- l'attuale parete di separazione tra i due subalterni 109 e 110 risulta leggermente difforme per errata rappresentazione grafica.

Foglio 5, particella 999, sub 105-106

- diversa posizione della porta di accesso e lieve variazione di sagoma.



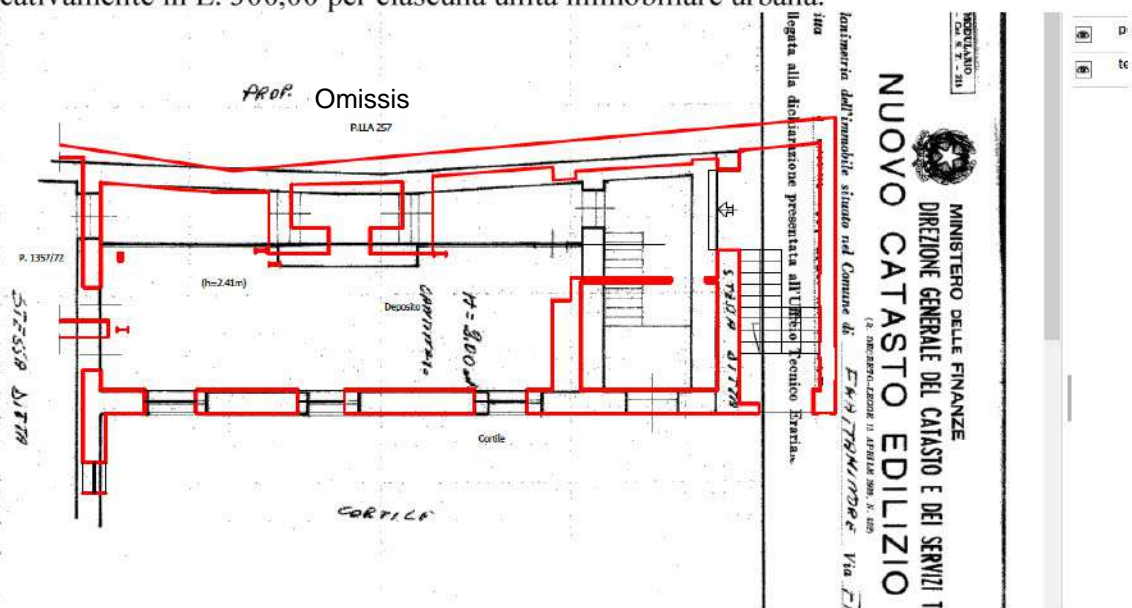
Foglio 2, particella 294, sub 6

- variazione di altezza ($h = 2.40$ in luogo di 2.00 , indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni, lieve variazione prospettica (traslazione delle aperture). Il vano scala adiacente risulta traslato²⁰. Sono stati inoltre aperti dei vani di passaggio a servizio dei due locali confinanti e tompagnato quello in alto a sinistra. Lo stato dei luoghi è mutato rispetto alla planimetria catastale del 72 che non è mai stata aggiornata.

²⁰ Sono stati effettuati lavori demolizione e ricostruzione del piano rialzato e ampliamento con ricostruzione del vano scala in posizione più traslata.



Per tutte le unità immobiliari subastate si dovrà tener conto dei costi di aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate, ove possibile. Il costo occorrente per l'adeguamento catastale può quantificarsi indicativamente in E. 300,00 per ciascuna unità immobiliare urbana.



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

Oggetto della presente disamina è la porzione immobiliare ubicata al piano seminterrato (porzione di cantinato), primo (due abitazioni) e secondo (lastrico solare) dello stabile, sito in Frattaminore (Na) alla via Alcide De Gasperi n. 35.

Le unità immobiliari suindicate sono state associate, formando, come suindicato, **quattro lotti**

LOTTO 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 109, cat.A/2);

Trattasi dell'appartamento, sito al piano primo del corpo di fabbrica avente accesso dal civico n. 35 di via Alcide De Gasperi. Da detto civico, attraverso un androne protetto da cancello automatizzato carrabile, si giunge ad un cortile comune, in cui è dislocato, in posizione eccentrica rispetto al lotto individuato dalla p.lla 999 del foglio 5, il vano scala di servizio ai piani.

All'immobile si accede dalla prima porta posta a destra per chi arriva sul ballatoio comune esterno, raggiungibile dal vano scala suindicato che ha accesso dal portoncino posto nell'area cortilizia interna, entrando a sinistra.

L'immobile si compone di: ingresso-living, cucinino, dispensa, disimpegno, due camere da letto e un bagno. L'altezza interna varia tra metri lineari 3.00 e m.l. 3.05.

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- nord-ovest con p.lla 257;
- nord-est con vano scala e pianerottolo di accesso;
- sud-est con ballatoio esterno comune di accesso;

Estremi catastali

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

- Foglio 5, particella 999, **sub 109**, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 88 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita Euro 216,91, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 17-18).

Difformità catastali:

- Lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica (traslazione dei vani finestra e apertura di un finestrino nella cucina);
- l'attuale parete di separazione tra i due subalterni 109 e 110 risulta leggermente difforme rispetto alla dividenda catastale tra il sub 109 e 110, per errata rappresentazione grafica, infatti nella sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi rispetto alla planimetria catastale del sub 110 adiacente essa è quasi in linea (cfr. ALLEGATO 60).

PREZZO BASE D'ASTA E. 87.000,00 (piena proprietà)

LOTTO 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 110, cat.A/2) e porzione del lastrico solare al piano secondo dello stesso stabile (foglio 5, p.lla 999 sub 105):

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo del corpo di fabbrica avente accesso dal civico n. 35 di via Alcide De Gasperi. Da detto civico, attraverso un androne protetto da cancello automatizzato carrabile, si giunge al cortile comune.

All'immobile si accede dalla porta posta di fronte per chi arriva sul ballatoio comune esterno, raggiungibile dal vano scala che ha accesso dal portoncino posto a sinistra per chi entra nell'area cortilizia interna.

All'appartamento si accede anche dall'ultimo vano balcone posto a destra per chi arriva sul passetto comune e dal locale lavanderia.

L'immobile si compone di: ingresso-living, con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un locale lavanderia accessibile anche dall'esterno. L'altezza interna varia da metri lineari 2.97 a m.l. 3.06.



E' parte integrante dello stesso la lunga balconata prospiciente la strada di accesso. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico (cfr. **ALLEGATI 4-5**).

E' stato associato a tale immobile anche la porzione del lastrico solare (sub 105) sito al piano secondo avente accesso dalla porta a destra per chi sale le scale.

Attualmente, considerato il mutamento dello stato dei luoghi, a seguito dello spostamento della porta di accesso, sita originariamente di fronte, per chi sale le scale, come riportato nell'elaborato planimetrico catastale (cfr. **ALLEGATO 24**), per giungere alla porzione pignorata (sub 105) occorre attraversare il sub 106 attiguo, che è dunque al momento gravato da servitù di passaggio. Ciò premesso si rende necessario il ripristino dell'originario stato dei luoghi come indicato nell'elaborato planimetrico catastale per rendere autonomi i due beni attigui.

Confini

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

- nord-ovest con p.lla 258 e 257;
- nord-est con sub 109;
- sud-ovest con via De Gasperi.

Estremi catastali

Le unità immobiliari pignorate sono riportate, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Frattaminore (Na), con i seguenti dati:

- Foglio 5, particella 999, **sub 110**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 121 mq., totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita Euro 271,14, indirizzo via Alcide De Gasperi n. 39, **piano 1**, intestato a
Omissis usufrutto 1000/1000 e a
Omissis nuda proprietà 1/1 (cfr. **ALLEGATI 19-20**).
- Foglio 5, particella 999, **sub 105**, categoria F/5, consistenza 126 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a
Omissis usufrutto 1000/1000 e a
Omissis nuda proprietà 1/1 (cfr. **ALLEGATI 22-24**).

Difformità catastali:

- Lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- ampliamento sul ballatoio comune (realizzazione ex novo del locale lavanderia);
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica (traslazione dei vani finestra e apertura di un finestrino nella cabina armadio e nel disimpegno);
- l'attuale parete di separazione tra i due subalterni 109 e 110 risulta leggermente difforme per errata rappresentazione grafica.

Per il lastrico si è riscontrata una lieve variazione di sagoma.

PREZZO BASE D'ASTA E. 145.000,00 (piena proprietà)



LOTTO 3: piena proprietà della porzione di lastrico solare sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 106);

Trattasi della porzione di lastrico solare, sita al piano secondo del corpo di fabbrica, avente accesso dalla porta posta a destra del pianerottolo per chi sale le scale.

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

Come suindicato, il bene è gravato da servitù di passaggio a favore del sub attiguo 105 fintantoché non si ripristina l'originario varco sul passetto comune come indicato nell'elaborato planimetrico catastale (cfr. ALLEGATO 24).

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- nord-est con vano scala;
- sud-est con passetto comune;
- sud-ovest con sub 105.

Estremi catastali

La porzione immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel Catasto Fabbricati del Comune di Frattaminore (Na), con i seguenti dati:

- Foglio 5, particella 999, **sub 106**, categoria F/5, consistenza 102 mq., indirizzo via Alcide De Gasperi n. 41, **piano 2**, intestato a usufrutto 1000/1000 e a nuda proprietà 1/1 (cfr. ALLEGATI 23-24).

Per il lastrico si è riscontrata una lieve variazione di sagoma, occorre ripristinare l'originario varco di smonto del torrino scale per ripristinare l'autonomia delle due porzioni di lastrico solare.

PREZZO BASE D'ASTA E. 8.000,00 (piena proprietà)

LOTTO 4: piena proprietà della porzione di cantinato sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 294 sub 6)

Trattasi della porzione del locale cantinato sito al piano seminterrato dello stabile avente accesso dal civico n. 35 di via Alcide De Gasperi. Da detto civico, attraverso un androne protetto da cancello automatizzato carrabile, si giunge ad un cortile comune, in cui è dislocato, in posizione eccentrica rispetto al lotto individuato dalla p.lla 999 del foglio 5, il vano scala di servizio ai piani.

Il vano scala ha accesso dal portoncino posto nell'area cortilizia interna, entrando a sinistra.

All'immobile si accede attraverso l'area comune posta a sinistra per chi scende le scale.

Esso si compone di un unico ambiente non tinteggiato né pavimentato. L'altezza interna misura m.l. 2.41.

Attualmente l'immobile è fuso ad altri immobili confinanti ed è di "passaggio" per i locali adiacenti, non oggetto di pignoramento. Lo stato attuale dei luoghi è mutato rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale del 1972, la grafica catastale non è mai stata aggiornata, originariamente, il cespite aveva accesso autonomo e indipendente e prevedeva un corridoio comune posteriore di adduzione all'immobile attiguo che in origine aveva un unico accesso posteriore, attualmente esso è stato frazionato in due unità con accessi



indipendenti, traslati lungo la parete perimetrale, che confinano con il bene pignorato, parte del corridoio è per di più occupato da muratura portante che delimita un piccolo vano centrale che non consente il passaggio, per cui, per accedere ai locali attigui, non pignorati, occorre necessariamente attraversare l'immobile subastato²¹. Per recuperare l'autonomia del cespite, sarebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetrie catastali del '72 (**cf. ALLEGATI 27-42**), ma non appare operazione agevole in considerazione del fatto che trattasi di interventi da realizzare su murature portanti; è ovvio che qualsiasi operazione di ripristino debba prevedere appropriate verifiche statiche, a tale proposito si segnala che già l'intero piano cantinato è stato oggetto di lavori di consolidamento, non autorizzati, non dichiarati e non controllati, sfuggendo presumibilmente all'applicazione di norme antisismiche e di sicurezza, così come la stessa diversa dislocazione degli spazi interni non è stata preceduta da alcun provvedimento autorizzativo comunale.

L'intero stabile, dopo il '72, è stato oggetto di "rimaneggiamenti" ampliamenti, con demolizioni e ricostruzioni, solo in parte legittimati da titoli urbanistici ed edilizi rilasciati²². Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 14-15**).

L'ambiente fruisce di illuminazione diretta, con finestroni alti.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente ed è privo di rifiniture.

Confini

La porzione immobiliare pignorata confina a:

- nord-ovest con area comune;
- nord-est con area comune;
- sud-ovest con u.i.u. non pignorata (già protocollo 1357/72).

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 294, **sub 6**, categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq., sup. catastale totale 59 mq., rendita Euro 99,93, indirizzo via Milano n. 7. scala C. piano terra intestato a
usufrutto 1/1, a _____, nuda proprietà 1/2 e
a _____, nuda proprietà 1/2 (**cf. ALLEGATI 26-27**).

Difformità catastali:

Rispetto allo stato attuale dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- variazione di altezza (h = 2.40 in luogo di 2.00, indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni, lieve variazione prospettica (traslazione delle aperture). Il vano scala adiacente risulta traslato. Sono stati inoltre aperti dei vani di passaggio a servizio dei due locali confinanti. Lo stato dei luoghi è mutato rispetto alla planimetria catastale del '72 che non è mai stata aggiornata.

PREZZO BASE D'ASTA E. 14.000,00 (piena proprietà)

²¹ Di fatto dunque l'immobile è gravato da servitù di passaggio a favore dei locali confinanti.

²² Il vano scala non è più nella posizione originaria ma risulta traslato, con ampliamento del corpo di fabbrica sia in orizzontale che in verticale. La vecchia soffitta è stata demolita ed è stato ricostruito il piano primo.



Per tutte le unità immobiliari subastate si dovrà tener conto dei costi di aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate, ove possibile.

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

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

- licenza edilizia n. 876 del 20.07.1967 per la costruzione di un fabbricato composto da due appartamenti (...) per complessivi vani dieci... (**cf. ALLEGATO 12**);
- concessione edilizia n. 91/78, rilasciata dal Comune di Frattaminore in data 28.12.1978 (pratica edilizia n. 140/74) che prevedeva l'ampliamento in orizzontale con la traslazione della scala e la realizzazione di un piano in luogo della soffitta preesistente, come da grafici allegati (**cf. ALLEGATO 13**);
- DIA in sanatoria, prot. 0011276, presentata, in data 13.08.2007 (pratica 77/07), per il frazionamento degli immobili al piano primo (**cf. ALLEGATO 14**).

Non è stata rinvenuta attestazione di agibilità.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente al compendio immobiliare staggito, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità di cantiere come da ultimo DL. 69/2024, sono emerse difformità relativamente a: diversa dislocazione degli spazi interni, difformità prospettiche, ampliamenti e incrementi di volume realizzati su area comune.

Tali illeciti sono stati indicati nel grafico di insieme del piano primo (**cf. ALLEGATO 64**). Per ciò che concerne il piano cantinato non si è potuto confrontare lo stato attuale dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi in considerazione del fatto che il piano cantinato è stato rappresentato solo in sezione, per cui non è possibile determinare univocamente l'estensione legittima dello stesso.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in zona:
 - città consolidata – del Piano Urbanistico Comunale di Frattaminore;
 - zona B2 del Prg.

In tale area non esistono vincoli e per essa valgono le norme tecniche di attuazione alle quali integralmente si rinvia (**cf. ALLEGATI 55-56**).

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, sembra presentare le caratteristiche del *blocco irregolare con sviluppo in retrocortina*, infatti, il lato lungo della costruzione è posto ortogonalmente alla strada.

La normativa di zona, relativa a tale tipologia edilizia, consente interventi fino alla *ristrutturazione edilizia completa*.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che è possibile sanare la diversa dislocazione degli spazi interni e la variazione prospettica in via ordinaria, con *accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Per ciò che concerne invece l'ampliamento di volume riscontrato, relativo al sub 110 (locale lavanderia), verranno prudenzialmente considerati gli oneri di rimessione in pristino, considerato che l'abuso è stato realizzato su area comune.



Ciò premesso, si è dell'opinione, di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, sottoposti a pignoramento, che tenga conto di tutte le suindicate criticità.

Si terrà conto di tutti gli abusi riscontrati con una percentuale di decremento sul valore iniziale di stima dei beni per tenere conto degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o del costo dell'accertamento di conformità nonché del mancato ritrovamento del provvedimento concessorio (sono stati rinvenuti solo i grafici), della mancanza di elaborati grafici relativi al cantinato e della anomalia rinvenuta nei disegni posti a corredo della Dia.

QUESITO n. 5:

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

Il verbale di pignoramento degli immobili, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **30.05.2022** ai nn. **26525/20420**.

Gli atti di provenienza, relativi alla consistenza immobiliare subastata, andando a ritroso, sono i seguenti:

A) per quanto riguarda l'u.i.u. F. 5, p.lla 999, sub 109 (che deriva da 103 e 104)

- atto di compravendita per notar Francesco Dente del **29.10.2007**, rep. 182641, trascritto a Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74748/38885, con il quale la sig.ra Omissis vende alla Sig.ra Omissis la **piena proprietà** dell'appartamento posto al primo piano, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 5, p.lla 999, sub 109** (ex sub 103 e 104- **cfr. ALLEGATO 8**).
- Alla parte venditrice l'immobile pervenne con atto di transazione con cessione quote immobiliari per notar Marcello Percuoco del **25.11.1999**, rep. 29379 (**cfr. ALLEGATO 9**), trascritto a Napoli 2 il 2.12.1999 ai nn. 41995/29241 con il quale fu trasferito a Omissis, da Omissis, la quota di comproprietà indivisa pari a 500/1000 dell'intero sui due quartini al primo piano (identificati illo tempore con schede P. 1982 n.470 e P.1982 n. 471 da cui sono scaturiti i sub 103 e 104).



- La residua quota pari a 500/1000 dell'intero deriva da atto di vendita per notar Amleto Triola del 4.07.1978, rep. 28322 (cfr. ALLEGATO 11), trascritto il 26.07.1978 ai nn. 16914/15579 con il quale i coniugi _____ e _____ per l'usufrutto ed il Sig. _____ per la nuda proprietà vendono ai coniugi _____ e ad _____²³ la porzione di fabbricato in Frattaminore alla via Frattamaggiore (ora via De Gasperi) n. 41, (...) metà cantinato e **l'intera soffitta al primo piano** (scheda 117/73), nonché metà indivisa del garage, androne e forno, cortile e scala²⁴.

B) per quanto riguarda F. 5, p.lla 999, sub 110-105 (che deriva da 103 e 104)

- atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (cfr. **ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14313/8970, con il quale la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ la nuda proprietà dell'appartamento posto al primo piano, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 5, p.lla 999, sub 110** (ex sub 103 e 104) **con riserva di diritto di usufrutto** nonché nuda proprietà del lastrico solare di copertura dell'appartamento suddetto (F. 5, p.lla 999, **sub 105**²⁵, p.2);
- atto notarile pubblico di retrocessione per notar Francesco Dente del 18/01/2008 rep.182928/22711, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'1/02/2008 ai nn. 6402/4006 (cfr. **ALLEGATO 49**); a favore di _____ per 1/1 di nuda proprietà; contro:

²³ All'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni

²⁴ L'immobile de quo (sub 109) proveniente dalla variazione (divisione fusione e diversa distribuzione degli spazi interni dei sub 103 e 104, è stato costruito dai coniugi previo completo abbattimento della vecchia soffitta identificata illo tempore con scheda n. 117/73.

²⁵ Il sub 105 deriva dal frazionamento dell'originario sub 102.



per 1/1 di nuda proprietà (con riferimento alla formalità trascritta a Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74749/38886 donazione accettata).

- Atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Dente Francesco del 29/10/2007 rep. 182642/22539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74749/ 38886 (cfr. **ALLEGATO 50**) a favore: Omissis

per 1/1 di nuda proprietà, contro: Omissis

- Alla parte venditrice l'immobile è pervenuto con atto di transazione con cessione quote immobiliari per notar Marcello Percuoco del 25.11.1999, rep. 29379 (cfr. **ALLEGATO 9**), trascritto a Napoli 2 il 2.12.1999 ai nn. 41995/29241 con il quale fu trasferito a Omissis , da Omissis , la quota di comproprietà indivisa pari a 500/1000 dell'intero sui due quartini al primo piano identificati illo tempore con schede P. 1982 n.470 (sub 103) e P.1982 n. 471 (sub 104- cfr. **ALLEGATI 33-39**) e relativo lastrico solare di copertura (partita 3281 f. 5, p.lla 999, sub 102 cfr. **ALLEGATO 35**).
- La residua quota pari a 500/1000 dell'intero deriva da atto di vendita per notar Amleto Triola del 4.07.1978, rep. 28322 (cfr. **ALLEGATO 11**), trascritto il 26.07.1978 ai nn. 16914/15579 con il quale i coniugi Omissis e Omissis _____ per l'usufrutto ed il Sig. Omissis _____ per la nuda proprietà vendono ai coniugi Omissis e ad Omissis ²⁶ la porzione di fabbricato in Frattaminore alla via Frattamaggiore (ora via De Gasperi) n. 41, (...) metà cantinato e l'intera soffitta al primo piano (scheda 117/73), nonché metà indivisa del garage, androne e forno, cortile e scala ²⁷.

²⁶ All'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni

²⁷ l'immobile de quo (sub 110) è stato costruito dai coniugi previo completo abbattimento della vecchia soffitta (scheda 117/73).



C) per quanto riguarda F. 5, p.lla 999, sub 106 (che deriva dal frazionamento del sub 102)

- atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (**cf. ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14313/8971, con il quale la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ la nuda proprietà del lastrico solare di copertura, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 5, p.lla 999, sub 106 con riserva di diritto di usufrutto;**
- atto di transazione con cessione quote immobiliari per notar Marcello Percuoco del 25.11.1999, rep. 29379 (**cf. ALLEGATO 9**), trascritto a Napoli 2 il 2.12.1999 ai nn. 41995/29241 con il quale fu trasferito a _____ la quota di comproprietà indivisa pari a 500/1000 dell'intero sui due quartini al primo piano (schede P. 1982 470 e P1982 n. 471 **cf. ALLEGATI 33-39**) e relativo lastrico solare di copertura (partita 3281 f. 5, p.lla 999, sub 102 **cf. ALLEGATO 35**);
- la residua quota pari a 500/1000 dell'intero deriva da atto di vendita per notar Amleto Triola del 4.07.1978, rep. 28322 (cf. ALLEGATO 11), trascritto il 26.07.1978 ai nn. 16914/15579 con il quale i coniugi _____ e _____ per l'usufrutto ed il Sig. _____ per la nuda proprietà vendevano ai coniugi _____ e ad _____²⁸ la porzione di fabbricato in Frattaminore alla via Frattamaggiore (ora via De Gasperi) n. 41, (...) metà cantinato e **l'intera soffitta al primo piano** (scheda 117/73), dalla cui demolizione nascerà l'attuale piano primo e il lastrico solare sub 102 come unità afferente.

²⁸ All'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni



D) per quanto riguarda F. 2, p.lla 294, sub 6 (già scheda 1358/72)

- atto di compravendita per notar Francesco Dente del **20.02.2008**, rep. 183044 (**cf. ALLEGATO 10**), trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14314/8971, con il quale la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ la **nuda** proprietà per ½ del locale cantinato posto al piano seminterrato, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 2, p.lla 294, sub 6** con riserva di diritto di usufrutto.
- Con lo stesso atto, trascritto a Napoli 2 il 7/03/2008 ai nn. 14313/8970, la sig.ra _____ trasferisce alla Sig.ra _____ la **nuda proprietà** (quota pari ad ½) del locale cantinato posto al piano seminterrato, censito in C.F. con i seguenti dati: **F. 2, p.lla 294, sub 6** con riserva di diritto di usufrutto, nonché nuda proprietà del lastrico solare di copertura dell'appartamento suddetto (F. 5, p.lla 999, **sub 105²⁹**);
- Atto notarile pubblico di retrocessione per notar Francesco Dente del 18/01/2008, rep.182928/22711, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'1/02/2008 ai nn. 6402/4006 (**cf. ALLEGATO 49**); a favore di _____ per 1/1 di nuda proprietà; contro: _____ per 1/1 di nuda proprietà (con riferimento alla formalità trascritta a Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74749/38886 donazione accettata).
- Atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Dente Francesco del 29/10/2007 rep. 182642/22539, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/11/2007 ai nn. 74749/38886 (**cf. ALLEGATO 50**); favore:

²⁹ Il sub 105 deriva dal frazionamento dell'originario sub 102.



per 1/1 di nuda proprietà; contro: Omissis

- Si ritiene che l'u.i.u. F. 2, p.lla 294, sub 6 (già scheda 1358/72) sia pervenuta alla Sig.ra Omissis non in virtù di trasferimento, per notar Marcello Percuoco del 25.11.1999, rep. 29379 (cfr. ALLEGATO 9), come erroneamente corretto nel 2007 (cfr. ALLEGATO 49) e riportato nella relazione notarile ma come bene personale in virtù di atto di donazione per notar Amleto Triola del 29.04.1973, rep. 22907 e trascritto a Napoli 2 il 23.05.1973 ai nn. 18417/16169 (cfr. ALLEGATI 46-47-48).

QUESITO n. 6:

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

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

- licenza edilizia n. 876 del 20.07.1967 *per la costruzione di un fabbricato composto da due appartamenti (...) per complessivi vani dieci...* (cfr. ALLEGATO 12);
- concessione edilizia n. 91/78, rilasciata dal Comune di Frattaminore in data 28.12.1978 (pratica edilizia n. 140/74) che prevedeva l'ampliamento in orizzontale con la traslazione della scala e la realizzazione di un piano in luogo della soffitta preesistente, come da grafici allegati (cfr. ALLEGATO 13)³⁰;
- DIA in sanatoria, prot. 0011276, presentata, in data 13.08.2007 (pratica 77/07), per il frazionamento degli immobili al piano primo (cfr. ALLEGATO 14)³¹.

Non è stata rinvenuta attestazione di agibilità.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente al compendio immobiliare staggito, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità di cantiere come da ultimo DL. 69/2024, sono emerse difformità relativamente a: diversa dislocazione

³⁰ L'utc non ha rinvenuto il provvedimento concessorio ma solo i grafici posti a corredo del progetto.

³¹ Nei grafici della DIA lo stato indicato come *legittimo* non è conforme ai grafici relativi alla concessione edilizia n. 91/78.



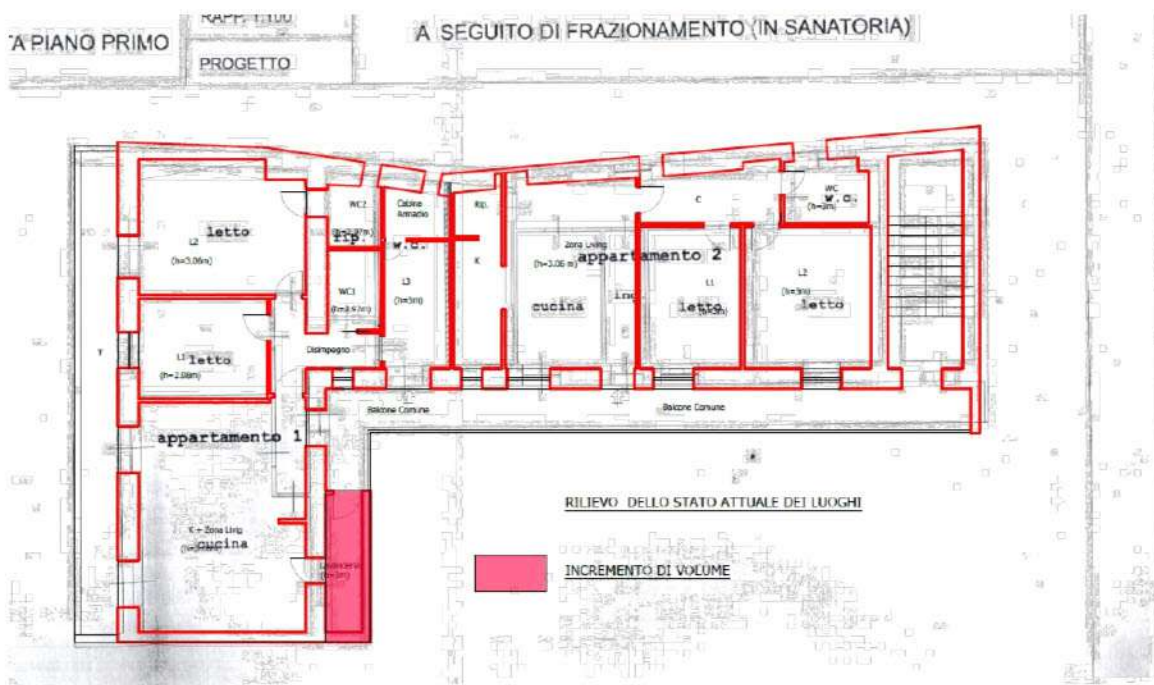
degli spazi interni, difformità prospettiche, ampliamenti e incrementi di volume realizzati su area comune.

Tali illeciti sono stati indicati nel grafico di insieme del piano primo (cfr. ALLEGATO 64). Per ciò che concerne il piano cantinato non si è potuto confrontare lo stato attuale dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi in considerazione del fatto che il piano cantinato è stato rappresentato solo in sezione, per cui non è possibile determinare univocamente l'estensione legittima dello stesso.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in **zona:**

- **città consolidata** – del Piano Urbanistico Comunale di Frattaminore;
- zona B2 del Prg.

In tale area non esistono vincoli e per essa valgono le norme tecniche di attuazione alle quali integralmente si rinvia (cfr. ALLEGATI 55-56).



Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, sembra presentare le



caratteristiche del *blocco irregolare con sviluppo in retrocortina*, infatti, il lato lungo della costruzione è posto ortogonalmente alla strada.

La normativa di zona, relativa a tale tipologia edilizia, consente interventi fino alla *ristrutturazione edilizia completa*.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che è **possibile sanare** la diversa dislocazione degli spazi interni e la variazione prospettica in via ordinaria³², con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Per ciò che concerne l'ampliamento di volume riscontrato, relativo al sub 110 (locale lavanderia), verranno prudenzialmente considerati gli oneri di rimissione in pristino, considerato che l'abuso è stato realizzato su area comune.

Ciò premesso, si è dell'opinione, di applicare una percentuale di decurtazione al valore dei beni, sottoposti a pignoramento, che tenga conto di tutte le siffatte criticità.

Si terrà conto di tutti gli abusi riscontrati con una percentuale di decremento sul valore iniziale di stima dei beni per tenere conto degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o del costo dell'accertamento di conformità nonché del mancato ritrovamento del provvedimento concessorio (sono stati rinvenuti solo i grafici), della mancanza di elaborati grafici relativi al cantinato e della anomalia rinvenuta nei disegni posti a corredo della Dia.

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

- **LOTTO 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 109, cat. A/2)**

³² Fermo restando la verifica sismica delle nuove aperture realizzate sui prospetti e la relativa sicurezza o in alternativa prevederne la tompagnatura e il ripristino dello stato dei luoghi.



L'appartamento è occupato dalla Sig.ra Omissis in virtù di contratto di locazione ad *uso abitativo*, stipulato in data 15.02.2022, registrato in data 26.02.2022 al n. 002010 serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 4 con inizio dal 15.02.2022 e termine al 14.02.2026 e l'importo in Euro 150 mensili (**cf. ALLEGATO 15**).

Il contratto, sorto in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (30.05.2022) si ritiene possa considerarsi opponibile alla procedura.

L'immobile è dunque occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Nei riguardi dell'unità immobiliare pignorata si è verificato che il canone di locazione non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, infatti dividendo il valore di E. 150,00/84 si ottiene E.1.78/mq. che non è inferiore di 1/3 del valore locativo parametrico unitario medio di zona che è pari a E. 4.00/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **FRATTAMINORE**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20STORICO**

Codice zona: **B3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	960	1450	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	1000	L	2,2	3,3	L
Box	Normale	590	890	L	2,5	3,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



➤ **LOTTO 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 110, cat.A/2) e porzione di lastrico solare al piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 105)**

L'abitazione è occupato dalla debitrice esecutata.

➤ **LOTTO 3: piena proprietà della porzione di lastrico solare sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 106)**

L'immobile è libero, tale circostanza è stata verificata nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermata dal custode giudiziario Avv. Francesco Cipriani Marinelli.

➤ **LOTTO 4: piena proprietà del cantinato sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 294 sub 6)**

L'immobile è libero, tale circostanza è stata verificata nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermata dal custode giudiziario Avv. Francesco Cipriani Marinelli.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATI 51-52-66-67-68**) è emerso che:

- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, **non** pendono procedimenti giudiziali civili sui beni medesimi.
- **Non** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- **Non esiste** condominio.
- **Non** vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari.
- **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*, uso, abitazione, ecc.), ad eccezione di quelli indicati nei titoli di provenienza, per i pesi di natura condominiale il debitore esecutato ha dichiarato che non esiste amministratore di condominio;
4. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici tranne quelli urbanistici indicati al paragrafo precedente.

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

Iscrizioni ipotecarie:

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti rispetto al quale non sono state rinvenute altre formalità pregiudizievoli.

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

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti rispetto al quale non sono state rinvenute altre trascrizioni pregiudizievoli.

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 dell'adeguamento catastale, 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

La debitrice esecutata (Sig. Omissis) ha dichiarato che non esiste amministratore di condominio.

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita



alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

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

$$V_{im} = V_{um} \times S_c.$$

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_c = Sup. commerciale.

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

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

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

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali**, sono stati determinati secondo *il manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* (edito dalla Agenzia del Territorio)³³

33



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 2023, dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio** esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia centrale /centro storico - zona B3) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto che oscillano, tra:
 - E. 960,00/mq e E. 1.450,00/mq. per gli **le abitazioni civili** (cfr. **ALLEGATO 65**);
2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento che opportunamente scontate, in fase di trattativa, confermano la forchetta di valori suindicati.

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) sono i seguenti:

100% per la Sgl superficie lorda coperta principale,
30% per la Ss superficie scoperta, di ornamento (terrazze, balconi, patii, ecc.) nella misura del 30%, fino a mq. 25, nella misura del 10% per la quota eccedente
50% per la sup. non residenziale,
35% cantinato

5% per i lastrici solari (non praticabili).

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 computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l’istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell’allegato C.

Il lastrico solare viene calcolato alla stregua di una pertinenza non comunicante nella misura del 15% fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq.



$V_{im} = V_{um} \times [Sc]$.

$V_{im} = \text{Euro } 1.400,00/\text{mq} \times [110.01\text{mq.} + (0.30 \times 17.15) + (0.15 \times 25) \text{mq.} + [(0.05 \times \text{mq.} (137.79 - 25))] = \text{Euro } 1.400,00/\text{mq.} \times [110.01 + 5.14 + 3.75 + (0.05 \times \text{mq. } 112.79)] =$
Euro 1.400,00/mq. x [110.01 + 5.14 + 3.75 + 5.64];

Euro 1.400,00/mq. x 124.54 = E. 174.356 e in cifra tonda **E. 174.000,00.**

➤ **LOTTO 3: piena proprietà del lastrico solare sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 106);**

La sup. misura mq. 86.02,

Virtualizzando la superficie così come suindicato si ottiene:

$Sc = 0.15 \times 25\text{mq} + (86,02-25) \times 0.05 = 3.75 + (61.02 \times 0.05) = 3.75 + 3.05 = 6.80$ e in c. t. = 7 mq.

$V_{im} = \text{Euro } 1.400,00/\text{mq} \times 7 \text{mq.} = 9.800$ e in ct. **E. 10.000**

➤ **LOTTO 4: piena proprietà del cantinato sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 294 sub 6);**

La superficie globale lorda = mq 55.80, considerando la superficie al 35%, si ottiene:

$V_{im} = \text{Euro } 1.350,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 19.53 = \text{E. } 26.365,50$ e in cifra tonda E. 26.000,00

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima iniziale;



- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata, come indicato al paragrafo 6 e al quale integralmente si rimanda, del 5% per il lotto 1, del 6.5% per il lotto 2, del 10% per il lotto 3 del 40% per il lotto 4³⁴;
- per lo **stato di possesso** verrà applicata una percentuale di decurtazione solo al lotto 1 (occupato con titolo opponibile alla procedura);
- un abbattimento per **lo stato d'uso e di manutenzione** del 5-6% solo per gli appartamenti;
- per le **spese condominiali insolute** nulla verrà decurtato in considerazione che non esiste amministratore di condominio.
- **oneri catastali verranno considerati** come innanzi indicato;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata,

ottenendo:

lotti	sub	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban. 5-40%	Stato d'uso 5-6%	Stato di possesso 7%	Oneri catast.	Cifra tonda
1	sub 109 p.1°	113.000	-5.650	-5.650	-6.780	-7.910	-300	87.000
2	sub 110 p.1 sub 105 p.2	174.000	-8.700	-11.310	-8.700		-300	145.000
3	sub 106 p.2	10.000	-500	-1.000			-300	8.000
4	F.2, p.IIa 294, sub 6, ps	26.000	-1.300	-10.400			-300	14.000

³⁴ Per il lotto 4 mancano i grafici assentiti, l'immobile è stato oggetto di modifiche non legittime, allo stato non ha accesso autonomo ed è di "passaggio".



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

Lo scrivente ausiliario suggerisce la vendita della **piena proprietà** dei beni subastati, così come suindicato, al fine di assicurarne la maggiore appetibilità e dunque il maggiore realizzo. Al contrario, volendo esplicitare le quote dei diritti di proprietà, così come pignorato, si rende necessario considerare un ulteriore decremento di almeno 10% dei valori precedentemente determinati, dovuto essenzialmente al fatto che la vendita di una quota sconta inevitabilmente un ribasso nel libero mercato, per la contrazione della domanda ³⁵.

³⁵ Tabella relativa al valore delle quote pignorate

lotti	sub	piena prop.	Decremento quote 10%	Nuda 70%	Usufrutto 30%	
1	sub 109 p.1°	87.000				87.000
2	sub 110 p.1 sub 105 p.2	145.000	-14.500	91.000	39.000	
3	sub 106 p.2	8.000	-800	5.000	2.000	
4	F.2, p.IIa 294, sub	14.000	-1.400	4500 (1/2)	4000	
5	6, ps			4500 (1/2)		

Nel prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita, per una persona di anni 76 (Sig.ra Omissis) la nuda proprietà vale il 70%, l'usufrutto il 30% (**cf. ALLEGATO 70**).

A rigore anche la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di nuda proprietà del lotto 4 sconterebbe un ulteriore decremento.



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

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

- **LOTTO 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 109, cat.A/2);**

PREZZO BASE D'ASTA E. 87.000,00 (piena proprietà)

- **LOTTO 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano primo (foglio 5, p.lla 999 sub 110, cat.A/2) e porzione di lastrico solare al piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 105);**

PREZZO BASE D'ASTA E. 145.000,00 (piena proprietà)

- **LOTTO 3: piena proprietà della porzione di lastrico solare sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano secondo (foglio 5, p.lla 999 sub 106);**

PREZZO BASE D'ASTA E. 8.000,00 (piena proprietà)

- **LOTTO 4: piena proprietà della porzione di cantinato sito in Frattaminore (Na), via Alcide De Gasperi n. 35, piano seminterrato (foglio 2, p.lla 294 sub 6).**

PREZZO BASE D'ASTA E. 14.000,00 (piena proprietà)



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

Gli immobili subastati sono stati pignorati come di seguito indicato:

LOTTO 1: piena proprietà**LOTTO 2: nuda + usufrutto****LOTTO 3: nuda + usufrutto****LOTTO 4: ½ nuda + ½ nuda + 1/1 usufrutto .****QUESITO n. 14:****Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Sono stati acquisiti i certificati di matrimonio dei debitori esecutati (**cf. ALLEGATI 54-55-69**).

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

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

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

ALLEGATO N. 1	Verbali delle operazioni peritali;
ALLEGATO N. 2	Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (sub 109), rapp.1:100 – piano primo;
ALLEGATO N. 3	Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (sub 109);
ALLEGATO N. 4	Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (sub 110 – piano primo), rapp.1:100;
ALLEGATO N. 5	Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (sub 110)
ALLEGATO N. 6	Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (subb 105 e 106), piano



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

- secondo, rapp.1:100;
- ALLEGATO N. 7 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (**subb 105-106**)
- ALLEGATO N. 8 Compravendita Notaio Dente del 29.10.2007;
- ALLEGATO N. 9 Transazione con cessione quota immobiliare Notaio Percuoco del 25.11.1999;
- ALLEGATO N. 10 Compravendita Notaio Dente del 20.02.2008;
- ALLEGATO N. 11 Vendita Notaio Triola del 4.07.1978;
- ALLEGATO N. 12 Licenza edilizia n. 876 del 20.07.1967;
- ALLEGATO N. 13 PDC 140/74 del 28.12.1978
- ALLEGATO N. 14 DIA in sanatoria prot. 11276 del 13.08.07 (pratica 77/07);
- ALLEGATO N. 15 Contratto di locazione Omissis
- ALLEGATO N. 16 Vax catastale- **p.lla 999 del foglio 5;**
- ALLEGATO N. 17 Visura storica per immobile foglio 5, p.lla 999, **sub.109;**
- ALLEGATO N. 18 Planimetria catastale foglio 5, p.lla 999, **sub.109;**
- ALLEGATO N. 19 Visura storica per immobile foglio 5, p.lla 999, **sub.110;**
- ALLEGATO N. 20 Planimetria catastale foglio 5, p.lla 999, **sub.110;**
- ALLEGATO N. 21 visura protocollo 1358/72;
- ALLEGATO N. 22 Visura storica per immobile foglio 5, p.lla 999, **sub.105;**
- ALLEGATO N. 23 Visura storica per immobile foglio 5, p.lla 999, **sub.106;**
- ALLEGATO N. 24 Elaborato planimetrico piano 2°;
- ALLEGATO N. 25 Visura storica per immobile C.T. foglio 5, p.lla 999;
- ALLEGATO N. 26 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 294, **sub.6;**
- ALLEGATO N. 27 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 294, **sub.6;**
- ALLEGATO N. 28 Vax catastale- **p.lla 294 del foglio 2;**
- ALLEGATO N. 29 Estratto del Foglio di revisione;
- ALLEGATO N. 30 Estratto della mappa censuaria;
- ALLEGATO N. 31 Elenco immobili fabbricati;
- ALLEGATO N. 32 Visura storica per immobile foglio 5, p.lla 999, **sub.104;**
- ALLEGATO N. 33 Planimetria catastale foglio foglio 5, p.lla 999, **sub.104;**
- ALLEGATO N. 34 Visura storica per immobile foglio 5, p.lla 999, **sub.102;**
- ALLEGATO N. 35 Planimetria catastale foglio 5, p.lla 999, **sub.102;**
- ALLEGATO N. 36 Visura storica per immobile foglio 5, p.lla 999, **sub.101;**
- ALLEGATO N. 37 Planimetria catastale foglio 5, p.lla 999, **sub.101;**
- ALLEGATO N. 38 Visura storica per immobile foglio 5, p.lla 999, **sub.103;**
- ALLEGATO N. 39 Planimetria catastale foglio 5, p.lla 999, **sub.103;**
- ALLEGATO N. 40 Planimetria catastale storica protocollo 117/73;
- ALLEGATO N. 41 Visura storica per immobile prot. **1357/72;**
- ALLEGATO N. 42 Planimetria catastale prot. 1357/72;
- ALLEGATO N. 43 Visura storica per immobile prot. 1354/72;
- ALLEGATO N. 44 Planimetria catastale prot. 1354/72;
- ALLEGATO N. 45 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 9061, **sub.1;**
- ALLEGATO N. 46 Atto di donazione notaio Triola del 29.04.1973;
- ALLEGATO N. 47 Nota di trascrizione dell'atto Triola del 1973;
- ALLEGATO N. 48 Nota di trascrizione nn. 36829/28872 del 4.08.2017;



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

- ALLEGATO N. 49 Nota di trascrizione nn. 6402/4006 del 1.02.2008;
 ALLEGATO N. 50 Nota di trascrizione nn. 74749/38886 del 21.11.2007;
 ALLEGATO N. 51 Ispezione Ipotecaria F. 5, p.lla 999, subb. 102, 105, 106, 109 e 110;
 ALLEGATO N. 52 Ispezione Ipotecaria F. 2, p.lla 294, sub 6;
 ALLEGATO N. 53 Estratto di matrimonio Omissis
 ALLEGATO N. 54 Estratto di matrimonio Omissis
 ALLEGATO N. 55 Stralcio NTA PUC;
 ALLEGATO N. 56 Stralcio NTA PRG;
 ALLEGATO N. 57 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
 ALLEGATO N. 58 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (cantinato f.2, 294, **sub 6** piano seminterrato rapp.1:100;
 ALLEGATO N. 59 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (**sub 6**);
 ALLEGATO N. 60 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 109**
 ALLEGATO N. 61 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 110**
 ALLEGATO N. 62 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi all'elaborato planimetrico sub 105 e sub 106
 ALLEGATO N. 63 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale F. 2, p.lla 294**sub 6**
 ALLEGATO N. 64 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico posto a corredo della Dia;
 ALLEGATO N. 65 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - abitazioni;
 ALLEGATO N. 65a Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - magazzini;
 ALLEGATO N. 66 Ispezione Ipotecaria Omissis
 ALLEGATO N. 67 Ispezione Ipotecaria Omissis
 ALLEGATO N. 68 Ispezione Ipotecaria Omissis
 ALLEGATO N. 69 Estratto di matrimonio Omissis
 ALLEGATO N. 70 Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto.

Napoli, 13.08.2024

L'esperto stimatore
 Arch. Adriana Pettinati

