

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III^a Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 202/2019 – Pop NPLS 2018
srl. c/o [REDACTED]**

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

PREMESSO

- che, con decreto del 24 aprile dell'anno 2021, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo il giuramento di rito, come da verbale del 24.04.2021, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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.



espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

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

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, risultavano siti nel Comune di Giugliano (Na), al Vico Pragliuli n. 26, e precisamente:

- a) *Appartamento posto al **piano terra** (...) con annessa piccola area cortilizia da cui si diparte la scala;*
- b) *Appartamento posto al **primo piano** (...);*
- c) *Appartamento posto al **secondo piano** (...);*

...riportati nel catasto fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 90, p.lla 539:

- *sub 12 (già subb. 2 e 8)*
- *sub 13 (già subb. 2 e 8)...*
- *sub 14 (già subb. 2 e 8) (cfr. atto di pignoramento).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 12.07.2021, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Avv. Giorgia Viola, alle parti, alle ore 10,00 e unitamente a quest'ultimo, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Giugliano in Campania (Na), al Vico Pragliuli n. 26 presso il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. ALLEGATO 1).



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

Sul posto non abbiamo rinvenuto nessuno per cui non è stato possibile effettuare l'accesso ai luoghi subastati. Le operazioni peritali venivano differite al 20.07.2021.

In data 20.07.2021, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Giorgia Viola, mi sono recata nuovamente sui luoghi subastati e, precisamente nel Comune di Giugliano in Campania (Na), al Vico Pragliuli n. 26 presso il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, ma anche in questa circostanza, giunte sul posto, nessuno rispondeva ai citofoni.

In data 23.07.2021, mi sono recata nuovamente sui luoghi subastati e, precisamente in Giugliano in Campania (Na), al Vico Pragliuli n. 26 (già n. 19) presso il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento. Sul posto ho rinvenuto l'Avv. Giorgia Viola, Custode Giudiziario e la Sig.ra [REDACTED] per i debitori esecutati.

Alla loro presenza e della Sig.ra [REDACTED] ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento posto al secondo piano dello stabile (sub 14 - **cf. ALLEGATI 6-7**).

Nello steso giorno ci siamo recate presso l'unità immobiliare sita al piano primo (sub 13), sul posto abbiamo rinvenuto la Sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e alla sua presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento "de quo" (**cf. ALLEGATI 4-5**).

Nello steso giorno ci siamo recate presso l'unità immobiliare sita al piano terra/rialzato (sub 12), dove abbiamo rinvenuto la Sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi e alla sua presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico del cespite subastato (**cf. ALLEGATI 2-3**).

In data 18.01.2022 è stato necessario riaprire le operazioni peritali per effettuare sopralluogo anche dell'androne del fabbricato, la cui consistenza rientra nel sub 12 subastato, sono state altresì verificate le restituzioni informatizzate dei rilievi effettuati con lo stato attuale dei luoghi (**cf. ALLEGATO 1**).



Ho rilevato i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto.

Durante l'espletamento dell'incarico, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure, planimetrie attuali e pregresse delle u.i.u. pignorate, visure delle particelle, ecc.) al fine di stabilire l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare pignorato e di determinare la ricostruzione storica della variazioni catastali degli immobili pignorati (cfr. **ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-29-30-31-32-34-35-36-37-38-39-40**) nonché presso l'Archivio Notarile di Napoli per acquisire copia del titolo di provenienza al debitore esecutato e del titolo ultraventennale (cfr. **ALLEGATI 21-22**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per richiedere e acquisire le ispezioni ipotecarie sui beni e sui debitori esecutati (cfr. **ALLEGATI 23-24-25-26-53-54-55**).

Durante le operazioni peritali mi sono inoltre recata, più volte, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano per richiedere e acquisire documentazione tecnica relativa alla porzione di fabbricato, oggetto della presente disamina (cfr. **ALLEGATI 44-45-46-47-48**). Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

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

Il verbale di pignoramento degli immobili in oggetto è stato trascritto in data **16/05/2019** ai nn. **24333/19226**.



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

E' stata verificata la **incompletezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 3.06.2019 e della sua integrazione del 25.10.2021, in merito alla più antica provenienza.

La relazione notarile e la stessa integrazione, in atti, contengono l'esatto quadro sinottico della provenienza, ma sono **incomplete**, non si estendono nel ventennio, manca il titolo di provenienza ultraventennale avente carattere traslativo.

Lo scrivente ausiliario, dunque, dopo aver effettuato le necessarie ricerche ipocatastali, ha acquisito e allegato al presente elaborato peritale il titolo di provenienza ultraventennale e la trascrizione dello stesso (atto per notar Stefano Candela del 4.05.1952, trascritto il **31.05.1952** ai nn.13286/9862) che costituisce il **primo atto a titolo derivativo** oltre il ventennio (**cf. ALLEGATI 20-21**). Con tale atto la Sig.ra [REDACTED], donava a sua figlia [REDACTED] la *porzione di fabbricato composta di un terraneo con entrata da vico Pragliuli n. 19, della stanza soprastante a detto terraneo e di altra stanza contigua verso est, di una terrazza soprastante al terraneo di proprietà [REDACTED] e gabinetto assoluto al primo piano e*, riservandosi l'usufrutto vitalizio degli immobili per sé e suo marito [REDACTED], qualora costui le fosse sopravvissuto.

I beni, nella maggiore consistenza, furono identificati *illo tempore* con la **partita** 6248, di cui non vi è traccia all'Agenzia del Territorio. Infatti, si presume, che, per mero errore materiale, si sia indicata la partita 6248 in luogo di quella corretta **3048** (come si evince dalle certificazioni catastali allegate) e come indicato nelle visure storiche catastali dei subalterni 8 e 9 da cui derivano gli attuali sub 12, 13 e 14 (**cf. ALLEGATI 16-17-18-19-35-36-37-38-39-40**).

- Ai debitori eseguiti [REDACTED], gli immobili subastati: **F.90, p.lla 539, sub 12, 13 e 14 (ex sub 2 e sub 8)**, in ragione di ½ ciascuno, sono pervenuti per atto di compravendita del 27/07/2006 per notar Alfonso Monda di



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

Napoli rep. 166683, racc. 27907, trascritto il 4/8/2006 ai nn. 63151/32164 da potere di [REDACTED], nato il 28/02/1945 a Giugliano in Campania, per la quota pari a 9/18; da [REDACTED], nata il 26/10/1948 a Trentola Ducenta, per la quota pari a 3/18; da [REDACTED], nata il 30/08/1971 a Mugnano di Napoli; da R [REDACTED], nato il 10/11/1973 a Trentola Ducenta e da [REDACTED], nato il 24/05/1977 a Aversa, per la quota pari a 2/18 ciascuno e quindi per l'intero (**cf. ALLEGATO 22**).

- gli immobili sottoposti a pignoramento, pervennero alla parte venditrice come segue:
- in virtù di atto per notar Stefano Candela del 4.05.1952, trascritto il **31.05.1952** ai nn. **13286/9862** che costituisce il **primo atto a titolo derivativo** oltre il ventennio (**cf. ALLEGATO 20**), come suindicato. Con il quale la Sig.ra [REDACTED] donava a sua figlia [REDACTED], la porzione del fabbricato, identificata, illo tempore, nella maggiore consistenza, erroneamente, con la partita 6248 in luogo della corretta partita 3048.
- Addì 3 luglio 1959 è deceduta, ab intestato, in Giugliano in Campania (NA), ove risiedeva, la Sig.ra [REDACTED] che era nata in Giugliano in Campania il 14.06.1915, lasciando a sé superstite il coniuge Sig. [REDACTED], nato a Giugliano in Campania (NA) il 21.10.1913, per l'usufrutto uxorio, nonché i figli [REDACTED], per il diritto di nuda proprietà, per la quota di ½ e [REDACTED], nato a Giugliano in Campania (Na) il 22.01.1947, per il diritto di nuda proprietà per la quota di ½, gli immobili all'epoca erano identificati con i subalterni 2 e 8 giusta denuncia di successione, registrata presso l'Ufficio Successioni di Napoli in data 29.07.2002, classificata al n. 5622 vol. 4431 e **trascritta l'1.09.2008 ai nn. 46464/29882 (cf. ALLEGATO 24)**;



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

- risulta trascritta accettazione dell'eredità, trascrizione **nn. 38601/30063 dell' 1.08.2019**, in morte della Sig.ra [REDACTED], depositata in atti dal creditore precedente, in data 15.11.2021, a favore solo di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà (cfr. nota in atti);
- risulta trascritta accettazione dell'eredità trascrizione **nn. 50928/37655 del 19.10.2021**, depositata in atti dal creditore precedente, in data 15.11.2021, a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà: quota $\frac{1}{2}$; a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà: quota $\frac{3}{18}$; a favore di [REDACTED], per la quota di proprietà di $\frac{2}{18}$ a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà: quota $\frac{2}{18}$; a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà: quota $\frac{2}{18}$, contro [REDACTED]. Tale trascrizione è presente in atti;
- Addì 10.04.1963 è deceduto il predetto [REDACTED], dando luogo al consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà;
- Addì 31.01.2002 è deceduto in Trentola Ducenta (CE), ab intestato, il predetto Sig. [REDACTED], lasciando a sé superstite: il coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], la relativa denuncia di successione, è stata registrata presso l'Ufficio Successioni di Aversa, in data 29.07. 2002, classificata al n. 3 Vol. 471 e trascritta a Napoli 2 il 24.06.2004 ai nn. 31435/22515, gli immobili pignorati erano all'epoca identificati con i precedenti dati catastali come indicato nella nota di trascrizione, ossia **F.90, p.lla 539, sub 2 e sub 8 (cfr. ALLEGATO 23)**;
- **risulta trascritta accettazione dell'eredità nn. 38602/30064 in data 1/08/2019 (non indicata nella relazione notarile e nella sua integrazione)** in morte del Sig. [REDACTED] da parte della Sig.ra [REDACTED] e dei figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 27).



Il creditore non ha depositato **gli estratti catastali storici**, per cui si è provveduto ad acquisire: vax, planimetrie attuali e pregresse, visure storiche attuali e pregresse (**cf. ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-29-30-31-32-34-35-36-37-38-39-40**), al fine di collegare la consistenza immobiliare pignorata alla più antica provenienza.

Non vi è mancanza di continuità delle trascrizioni suindicate.

Nella relazione notarile sostitutiva **non** sono indicati i dati catastali storici della consistenza immobiliare pignorata, per cui si è proceduto ad integrare e ad allegare le visure storiche per ciascun immobile (**cf. ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-29-30-31-32-34-35-36-37-38-39-40**).

E' stato, altresì, acquisito, dallo scrivente ausiliario, l'estratto di matrimonio (**cf. ALLEGATO 28**) dal quale si evince che i debitori esegutati hanno contratto matrimonio in data 25.01.1992 scegliendo il regime della **separazione dei beni**.

L'atto di pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi debitori.

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

La consistenza immobiliare, oggetto del pignoramento, è la **piena proprietà** degli immobili siti in Giugliano in Campania, riportati in catasto fabbricati con i seguenti dati:

1. *Appartamento posto al **piano terra** (...) con annessa piccola area cortilizia da cui si diparte la scala (...) catasto fabbricati foglio 90, p.lla 539 **sub 12***
2. *Appartamento posto al **primo piano** (...) catasto fabbricati foglio 90, p.lla 539 **sub 13**;*
3. *Appartamento posto al **secondo piano** (...) catasto fabbricati foglio 90, p.lla 539 **sub 14**.*

Il **diritto reale (quota ½ ciascuno in regime di separazione dei beni)**, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza degli atti di



provenienza suindicati. Si fa presente che nella relazione notarile è indicata la *comunione dei beni* così come riportato nel titolo di provenienza ai debitori eseguiti, mentre trattasi, come accertato dallo scrivente ausiliario, di *separazione dei beni* (cfr. ALLEGATO 22).

Per ciò che concerne il sub 12, si ritiene che una porzione dello stesso e, precisamente, l'appartamentino al piano rialzato, sia in contrasto, relativamente ai diritti di proprietà, con il titolo di provenienza ultraventennale.

Infatti, nel titolo di provenienza ultraventennale, si legge che viene donato: ...*alla costituita [REDACTED] (...) un terraneo con entrata dal vico Pragliuli n. 19 (androne), stanza soprastante a detto terraneo (sub 2) e altra stanza contigua verso est (sub 8), una terrazza soprastante al terraneo di proprietà [REDACTED] gabinetto assoluto al primo piano e i diritti proporzionali ai comodi di vita esistenti nel cortiletto ed al cortiletto medesimo* (cfr. ALLEGATO 37).

I beni pignorati sono attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 12**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 67 mq., totale escluse aree esterne 67 mq., rendita Euro 280,18, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano T, interno 1, intestato a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 10-11).
- foglio 90 particella 539, **sub 13**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 87 mq., totale escluse aree esterne 76 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 1, interno 2, intestato a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 12-13).
- foglio 90 particella 539, **sub 14**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 79 mq., totale escluse aree esterne 77 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 2, interno 3, intestato a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 14-15).

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, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (cfr. **ALLEGATO 33**).



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata – p.lla 539 del foglio 90

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della normativa urbanistica di zona e soprattutto dell'aspetto urbanistico: la porzione immobiliare subastata è stata oggetto di frazionamenti, fusioni e ampliamenti, non legittimi, per cui lo scrivente ausiliario propone, al fine di assicurare anche la maggiore appetibilità del compendio immobiliare subastato, di procedere alla formazione di **un lotto unico**, così come di seguito indicato, e precisamente:



- **LOTTO UNICO:** porzione di fabbricato sita in Giugliano in Campania (Na), via Pragliuli n. 26, piano terra, primo e sottotetto (in C.F. foglio 90, p.lla 539, **sub 12-13-14**).

Il lotto unico suindicato si compone di:

- a) -due unità immobiliari site al piano terra/rialzato (**sub 12**);
- b) -appartamento sito al piano primo (**sub 13**);
- c) -sottotetto sito al piano secondo (**sub 14**).



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata

L'esigenza di accorpare le tre unità immobiliari urbane suindicate nasce prevalentemente dal fatto che ci sono parti della porzione immobiliare "de qua" abusive, per cui i frazionamenti e le fusioni, realizzate nel tempo, risultano illegittimi.

Il fabbricato è stato oggetto di ampliamenti, superfetazioni e di interventi edilizi non autorizzati per cui nell'ipotesi che si possa incorrere in un provvedimento amministrativo sanzionatorio e/o di remissione in pristino e/o, in alternativa, nella cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*, la consistenza pignorata potrebbe essere utilizzata solo nel suo insieme e l'ammenda verrebbe posta a carico di un unico soggetto, diversamente, volendo dividere in



espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

lotti, diventerebbe complesso determinare il criterio di frazionamento dell'eventuale sanzione amministrativa e soprattutto, in caso di ripristino dello stato dei luoghi, la parte legittima della porzione immobiliare pignorata non potrebbe essere utilizzabile da tre soggetti diversi. Si tenga inoltre presente che una parte dell'immobile a piano terra è costituito dall'attuale androne del fabbricato.

La porzione immobiliare è dunque costituita da:

a) unità immobiliare sita al piano terra/rialzato (sub 12)

Confini

La porzione immobiliare pignorata, come si evince dal poligono associato alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 40) confina:

- Nord con Vico Pragliuli e corte comune;
- Est con p.lla 1237 e manufatti su essa insistenti;
- Sud con strada privata e corte comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 12**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 67 mq., totale escluse aree esterne 67 mq., rendita Euro 280,18, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano T, interno 1, intestato a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 10-11).

b) appartamento sito al piano primo (sub 13)

Confini

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

- Nord con Vico Pragliuli;
- Est con p.lla 1237;
- Sud con p.lla 1237, terrazza comune e cortiletto comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 13**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 87 mq., totale escluse aree esterne 76 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 1, interno 2, intestato a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 12-13).

c) sottotetto sito al piano primo (sub 14)

Confini

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

- Nord con Vico Pragliuli;
- Est con p.lla 1237;



- Sud con p.lla 1237, terrazza comune e cortiletto comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 14**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 79 mq., totale escluse aree esterne 77 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 2, interno 3, intestato a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (**cf. ALLEGATI 14-15**).

QUESITO n. 2:

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



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata

Oggetto della presente disamina è la porzione immobiliare ubicata al piano terra/rialzato, primo e secondo dello stabile, destinato a *civile abitazione*, sita in Giugliano in Campania (Na), avente accesso pedonale dal civico n. 26 di vico Pragliuli.

La consistenza immobiliare subastata è costituita dalle seguenti unità:

- due unità immobiliari site a piano terra/rialzato (sub 12);
- un appartamento sito al piano primo (sub 13);



c) un sottotetto sito al piano secondo (sub 14).

a) unità immobiliare sita a piano terra/rialzato - sub 12

L'unità immobiliare pignorata, come si evince anche dal poligono associato alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 40), è costituito dall'androne del fabbricato e dall'immobile, dislocato ad una quota leggermente rialzata, accessibile dal cortiletto interno, attiguo all'androne. **Il cortiletto comune**, come indicato nel poligono associato alla planimetria catastale, contrariamente a quanto descritto nell'atto di pignoramento, **non è parte della consistenza immobiliare subastata.**

L'androne si compone di un unico ambiente con altezza interna di ml. 3.97, è pavimentato con piastrelle in monocottura, è tinteggiato ma le finiture risultano in più punti polverizzate per la presenza di fenomeni di infiltrazioni d'acqua, esso è provvisto di impianto elettrico. Nel locale è dislocata anche una cisterna di approvvigionamento idrico. Il locale versa in uno stato di abbandono.

L'unità immobiliare, ad esso annessa, è accessibile dal cortiletto comune, e precisamente dalla porta posta di fronte per chi entra dall'androne.

L'immobile è posto ad una quota leggermente rialzata (circa 50 cm.) ed è attualmente utilizzato come residenza.

Esso si compone di: ingresso, bagno, angolo cottura e camera da letto.

Precedentemente l'accesso avveniva anche dal retro, da una porta posta sulla strada privata ma allo stato attuale essa risulta tompagnata.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornito l'immobile sono:

l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione del bagno e, in parte, dell'angolo cottura, le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta.

L'esposizione prevalente è a nord.

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

L'altezza interna è di m.l. 3.30.

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

Si precisa che, da un'attenta analisi delle planimetrie pregresse allegate e dalla lettura del titolo di provenienza ultraventennale, il diritto di proprietà su tale unità immobiliare sembra essere in quota parte e non piena.

Infatti, nel titolo di provenienza ultraventennale, si legge che viene donato: *...alla costituita [REDACTED] (...) un terraneo con entrata dal vico Pragliuli n. 19 (androne), stanza soprastante a detto terraneo (sub 2) e altra stanza contigua verso est (sub 8), una terrazza soprastante al terraneo di proprietà [REDACTED] gabinetto assoluto al primo piano e i diritti proporzionali ai comodi di vita esistenti nel cortiletto ed al cortiletto medesimo (cfr. ALLEGATO 37).*



Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico della porzione sottoposta a pignoramento. (cfr. ALLEGATI 2-3).

Confini

La porzione immobiliare pignorata, come si evince dal poligono associato alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 40) confina:

- Nord con Vico Pragliuli e corte comune;
- Est con p.lla 1237 e manufatti su essa insistenti;
- Sud con strada privata e corte comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

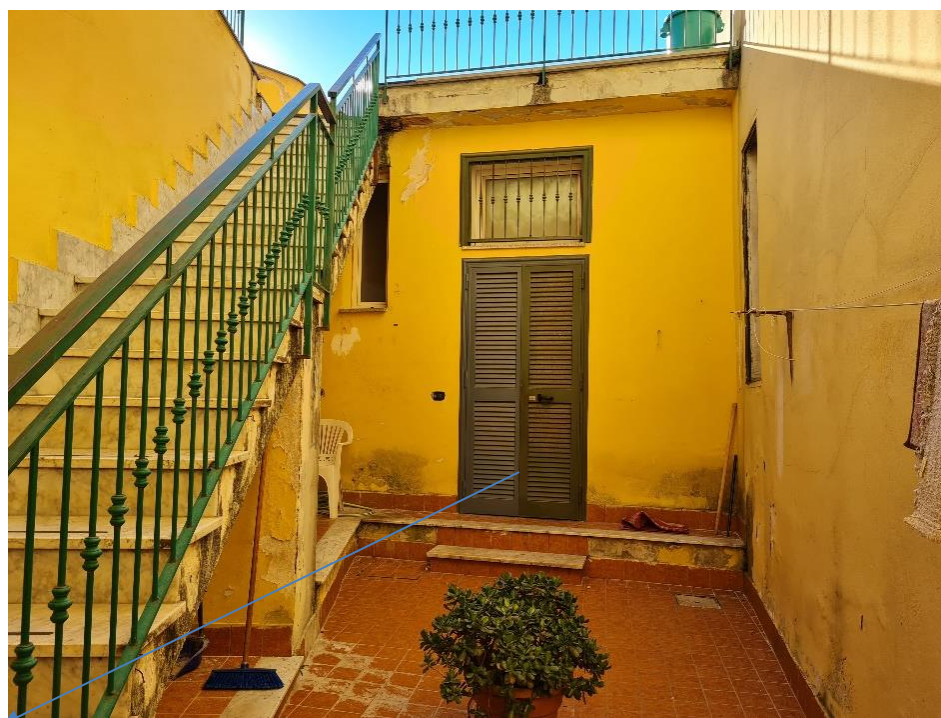
- foglio 90 particella 539, **sub 12**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 67 mq., totale escluse aree esterne 67 mq., rendita Euro 280,18, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano T, interno 1, intestato a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 10-11).

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- androne = mq. 23,87;
- appartamento = mq. 21,33.

La superficie globale lorda misura:

- androne = mq. 34.51;
- appartamento = mq. 28,59 – 6,71 (ampliamento illegittimo) = mq. 21,88.



Accesso dal cortiletto interno all'appartamento posto al piano terra.



Androne del fabbricato

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

100% per la SI = superficie lorda coperta.

Sup. commerciale = 34,51 + mq. 21,88 = **mq. 56,39.**

b) unità immobiliare sita a piano primo sub 13

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo dello stabile, avente accesso dai due vani balconi posti al primo piano, di fronte, per chi arriva sulla terrazza comune.

L'immobile si compone di: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Sono parti integranti dell'immobile "de quo", il balcone a livello, prospiciente vico Pragliuli e due terrazzini a livello

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

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



Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con rivestimento in pietra, ad eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite, rispettivamente, con piastrelle in monocottura e tesserine in mosaico.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta.

L'esposizione prevalente è a sud.

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

L'altezza interna è di m.l. 2,76.

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

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

Confini

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

- Nord con Vico Pragliuli;
- Est con p.lla 1237;
- Sud con p.lla 1237, terrazza comune e cortiletto comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 13**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 87 mq., totale escluse aree esterne 76 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 1, interno 2, intestato a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (**cfr. ALLEGATI 12-13**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 59,07.

La superficie globale lorda = mq. 79,45.

La superficie scoperta = mq. 1.19 + 3,69 + 5.58.

L'altezza interna misura ml. 2.76.

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

100% per la Sl = superficie lorda coperta;

La superficie scoperta non viene considerata: il balcone prospiciente vico Pragliuli è abusivo mentre i due terrazzini esterni erano, in origine, due passetti comuni.

La sup. commerciale = 79,45 e ragguagliata all'unità è uguale a mq. 79.

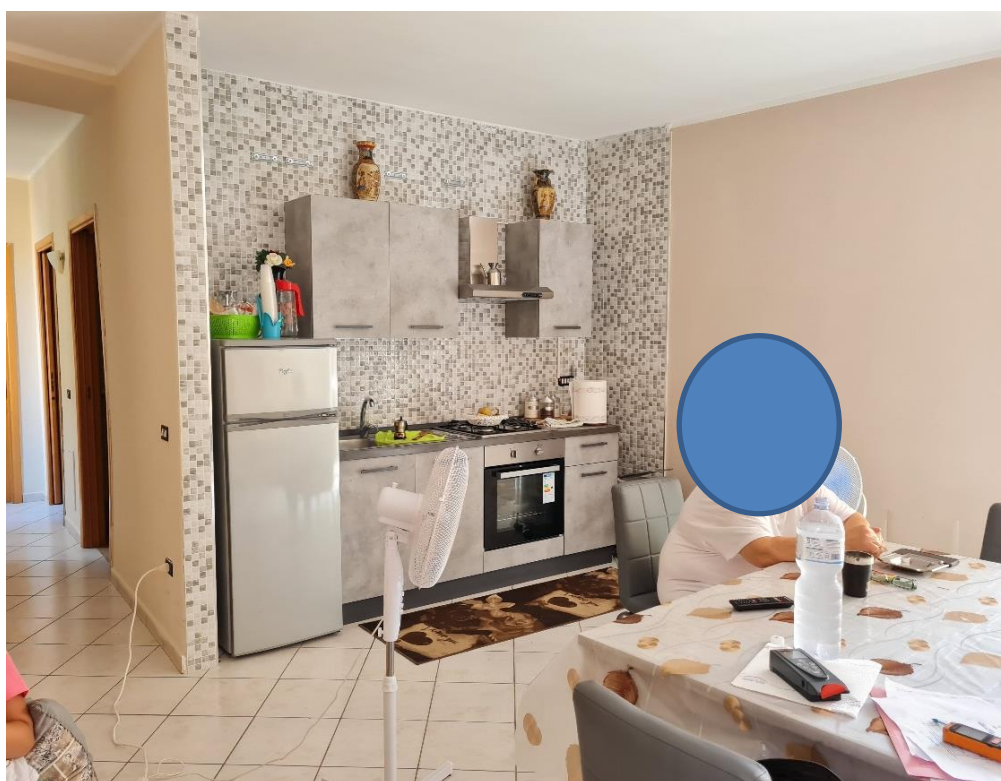


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione



Piano primo sub 13



Soggiorno-pranzo con angolo cottura



c) sottotetto sito al piano secondo sub 14

Trattasi del sottotetto sito al piano secondo dello stabile, avente accesso dai due vani balconi posti al secondo piano, di fronte, per chi sale la scaletta in ferro sterna che si diparte dalla terrazza comune del piano sottostante.

L'immobile si compone di: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Sono parti integranti dell'immobile "de quo", il balcone a livello, prospiciente la corte comune e il terrazzino di accesso.

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

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

Le pareti sono tinteggiate e in parte rivestite con carta da parato, ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta, fatta eccezione per il disimpegno.

L'esposizione prevalente è a sud.

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

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

Il tetto è a falde inclinate. In chiave l'altezza è di m.l. 3.54, nella parte più bassa misura m.l. 2.53.

Confini

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

- Nord con Vico Pragliuli;
- Est con p.lla 1237;
- Sud con p.lla 1237, terrazza comune e cortiletto comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 14**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 79 mq., totale escluse aree esterne 77 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 2, interno 3, intestato a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 14-15).

La superficie calpestable dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 61,84.

La superficie globale lorda = mq. 79,97.

La superficie scoperta = mq. 1.71 +8,33 = mq.10.04.

La superficie scoperta non verrà considerata nel calcolo della superficie commerciale perchè non presente nella planimetria catastale di impianto.



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione



La sup. commerciale = 79,97 – 35,20 (presumibile ampliamento) = mq 44,77 e ragguagliata all'unità è uguale a **mq. 45**.

La superficie commerciale scaturisce dalla planimetria catastale di impianto del sub 2.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare “de quo”, è una costruzione in muratura, che si articola su 3 livelli.

Lo stabile si compone di piano piano terra e due piani soprastanti. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è mediocre.

Lo stabile non è dotato di servizio di portineria, non è provvisto di impianto di risalita al piano.

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

L'area è densamente urbanizzata, nel raggio di 800 mt. sono presenti negozi, scuole, luoghi di ristoro, ospedali, ecc., la zona inoltre è ben collegata al sistema viario, si trova a ridosso della SP, arteria viaria principale che collega Giugliano con i comuni limitrofi di Villaricca e di Melito, come di seguito georeferenziato.



- regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (**cf. ALLEGATI 10-11**).
- foglio 90 particella 539, **sub 13**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 87 mq., totale escluse aree esterne 76 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 1, interno 2, intestato a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (**cf. ALLEGATI 12-13**).
 - foglio 90 particella 539, **sub 14**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 79 mq., totale escluse aree esterne 77 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 2, interno 3, intestato a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (**cf. ALLEGATI 14-15**).

Cronistoria catastale

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato al Catasto Urbano dalla **particella 539** del Foglio 90 del Comune di Giugliano in Campania (enti urbano, partita speciale 1, di superficie are 4.66), presente fin dall'impianto meccanografico del 12.09.1973 (**cf. ALLEGATO 9**).

Le unità immobiliari urbane (**sub 12, sub 13, sub 14**) provengono dalla variazione del 27/06/2006, protocollo n. NA0376390 in atti dal 27/06/2006 per *DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 34005.1/2006) dei subalterni 2 e 8* (**cf. ALLEGATI 10-12-14**).

Il sub 2 deriva dalla ristrutturazione del 28.04.2004 protocollo n. NA0224536 in atti dal 28/04/2004 per RISTRUTTURAZIONE (N. 9239.1/2004) passando da 2 vani a 2,5 vani (**cf. ALLEGATI 16-17-34**) e andando a ritroso dalla **partita 3048** che a sua volta deriva dalla **partita di impianto 2047** (**cf. ALLEGATI 35-36**).

Il sub 8 deriva dalla ristrutturazione del 28.04.2004, protocollo n. NA0224536 in atti dal 28/04/2004 RISTRUTTURAZIONE (N. 9239.1/2004), dalla **partita 3048** e precedentemente dal frazionamento dell'originario sub 6 (frazionato in 7 e 8) della **partita di impianto 2047**.



Erroneamente nella visura storica del **sub 6 e foglio 90, p.lla 883** si indica *variazione per frazionamento e fusione* PF/98 (n. 13920.1/1991) con la quale si costituivano le schede n. 13920 e 13921 del 1991 (corrispondenti, rispettivamente, ai sub 9 e 10) con la soppressione di: foglio 90, p.lla 883 e dei subb 1, 4, 5 e 6, in realtà il sub 6 era già stato frazionato precedentemente in 7 e 8 come suindicato (**cf. ALLEGATI 18-19-29- 35-36-37**).

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

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

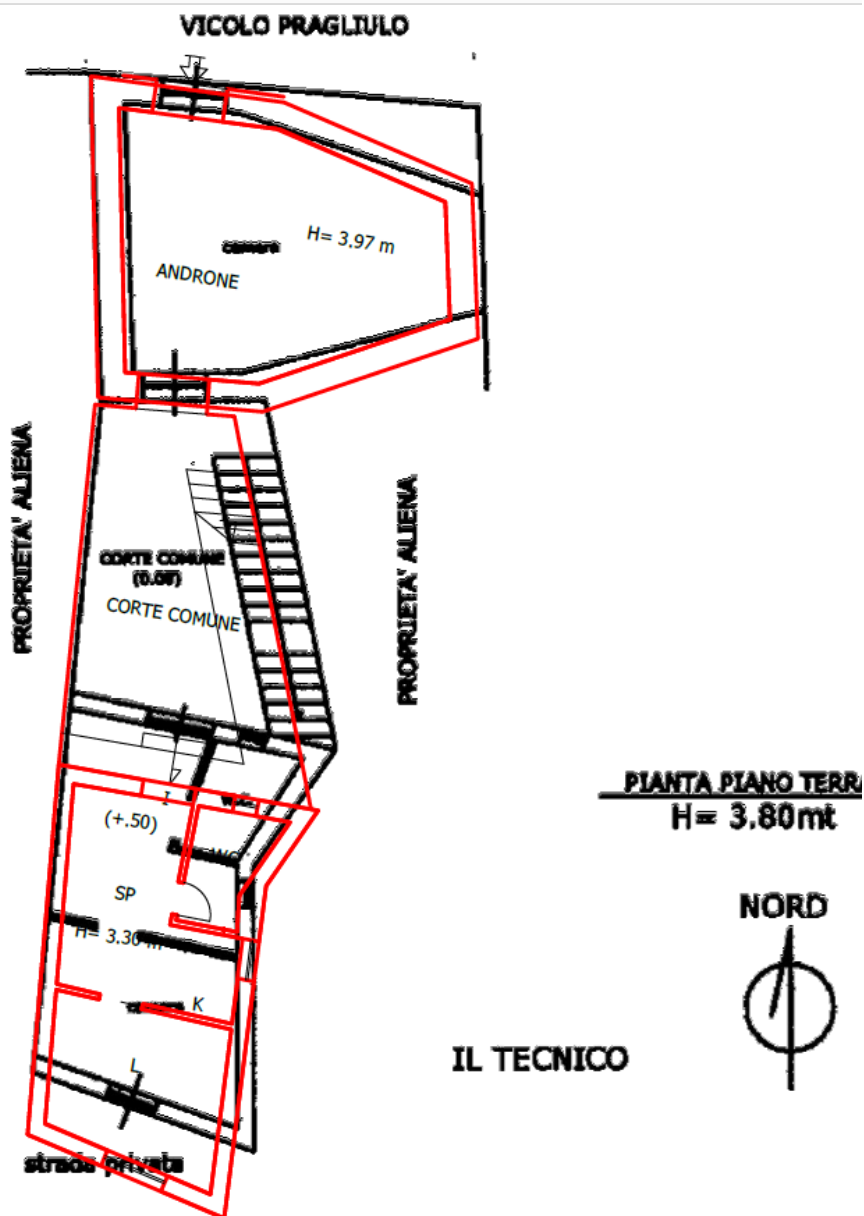
Sono state riscontrate, **difformità sostanziali** tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nelle relative planimetrie catastali. Occorre dunque aggiornamento della grafica catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate, ove possibile.

Si è provveduto per ogni unità urbana ad effettuare la sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale corrispondente (**cf. ALLEGATI 41-42-43**), da cui sono emerse le seguenti difformità:

- **PIANO TERRA (sub 12)**

cambiamento di destinazione d'uso: il primo vano è l'androne del fabbricato e non una camera, la corte comune è più profonda rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, le sagome sia dell'appartamento che dell'androne sono leggermente difformi, la porta di accesso posta sul retro, sulla strada privata, risulta tompagnata, anche l'altezza interna è dissimile (**cf. ALLEGATO 41**).



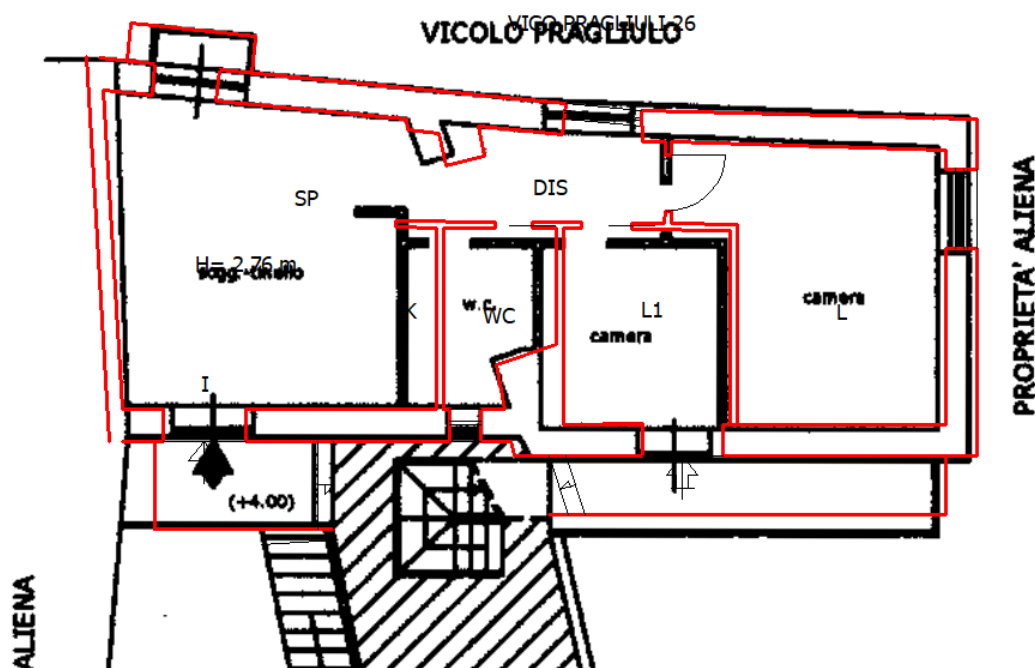


Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – sub 12



- **PIANO PRIMO (sub 13)**

diversa dislocazione degli spazi interni, e sagoma leggermente difforme (cfr. ALLEGATO 42);

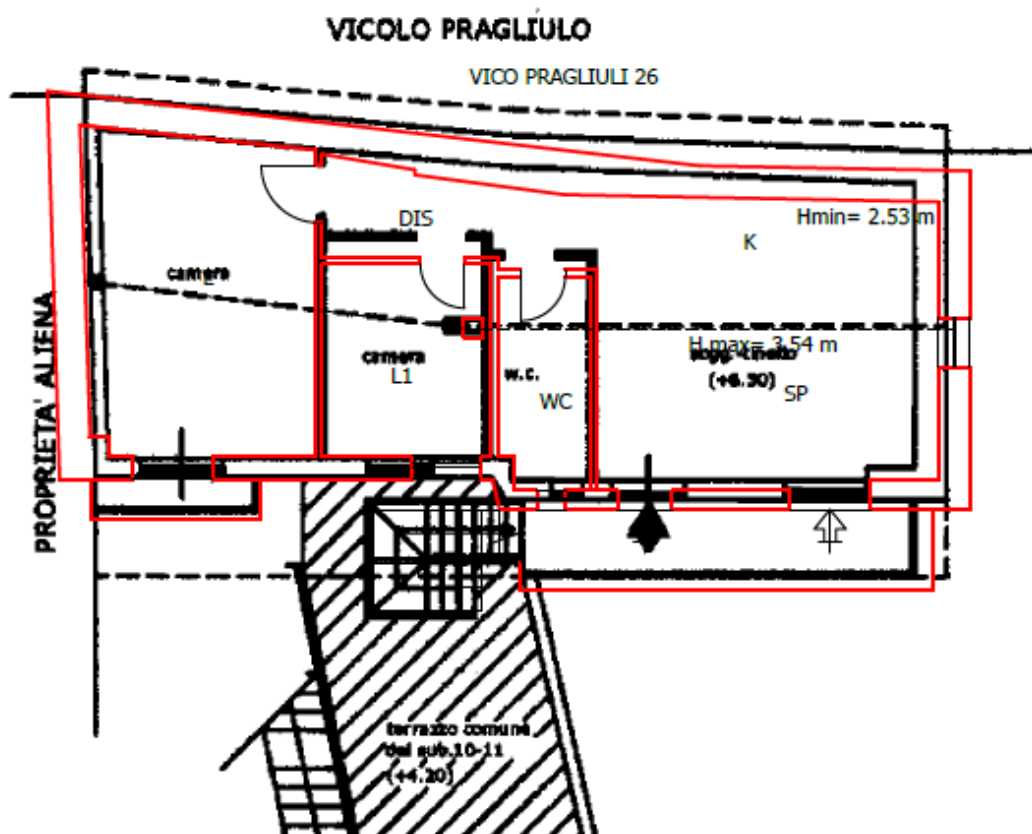


Sovrapposizione del rilievo dello stato ai luoghi alla planimetria del sub 13

- **PIANO SECONDO (sub 14)**

diversa dislocazione degli spazi interni, variazione di sagoma e variazione prospettica, per la realizzazione di una finestra sul fronte est (cfr. ALLEGATO 42).





QUESITO n. 4:
SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO.

LOTTO UNICO: porzione di fabbricato sita in Giugliano in Campania (Na), via Pragliuli n. 26, piano terra, primo e sottotetto (in C.F. foglio 90, p.lla 539, sub 12-13-14).

Il lotto unico suindicato si compone di:

- due unità immobiliari site al piano terra/rialzato (**sub 12**);
- un appartamento sito al piano primo (**sub 13**);
- un sottotetto sito al piano secondo (**sub 14**).

PIANO TERRA/RIALZATO - sub 12

L'unità immobiliare pignorata, come si evince anche dal poligono associato alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 40), è costituito dall'androne del fabbricato e dall'immobile, dislocato ad una quota leggermente rialzata, accessibile dal cortiletto interno, attiguo all'androne. Il **cortiletto comune**, come indicato nel poligono associato alla planimetria



catastale, contrariamente a quanto descritto nell'atto di pignoramento, **non è parte della consistenza immobiliare subastata.**

L'androne si compone di un unico ambiente con altezza interna di ml. 3.97, è pavimentato con piastrelle in monocottura, è tinteggiato ma le finiture risultano in più punti polverizzate per la presenza di fenomeni di infiltrazioni d'acqua, esso è provvisto di impianto elettrico. Nel locale è dislocata anche una cisterna di approvvigionamento idrico. Il locale versa in uno stato di abbandono.

L'unità immobiliare, ad esso annessa, è accessibile dal cortiletto comune, e precisamente dalla porta posta di fronte per chi entra dall'androne.

L'immobile è posto ad una quota leggermente rialzata (circa 50 cm.) ed è attualmente utilizzato come residenza.

Esso si compone di: ingresso, bagno, angolo cottura e camera da letto.

Precedentemente l'accesso avveniva anche dal retro, da una porta posta sulla strada privata ma allo stato attuale essa risulta tompagnata.

Si precisa che, da un'attenta analisi delle planimetrie pregresse allegate e dalla lettura del titolo di provenienza ultraventennale, il diritto di proprietà su tale unità immobiliare sembra essere in quota parte e non piena.

Infatti, nel titolo di provenienza ultraventennale, si legge che viene donato: ...alla costituita [REDACTED] (...) un terraneo con entrata dal vico Pragliuli n. 19 (androne), stanza soprastante a detto terraneo (sub 2) e altra stanza contigua verso est (sub 8), una terrazza soprastante al terraneo di proprietà [REDACTED] gabinetto assoluto al primo piano **e i diritti proporzionali ai comodi di vita esistenti nel cortiletto ed al cortiletto medesimo** (cfr. ALLEGATO 37).

Confini

La porzione immobiliare pignorata, come si evince dal poligono associato alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 40) confina:

- Nord con Vico Pragliuli e corte comune;
- Est con p.lla 1237 e manufatti su essa insistenti;
- Sud con strada privata e corte comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 12**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 67 mq., totale escluse aree esterne 67 mq., rendita Euro 280,18, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano T, interno 1, intestato a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 10-11).

PIANO PRIMO- sub 13

Trattasi dell'appartamento sito al piano primo dello stabile, avente accesso dai due vani balconi posti al primo piano, di fronte, per chi arriva sulla terrazza comune.

L'immobile si compone di: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Sono parti integranti dell'immobile "de quo", il balcone a livello, prospiciente vico Pragliuli e due terrazzini a livello



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

Confini

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

- Nord con Vico Pragliuli;
- Est con p.lla 1237;
- Sud con p.lla 1237, terrazza comune e cortiletto comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 13**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 87 mq., totale escluse aree esterne 76 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 1, interno 2, intestato a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 12-13).

PIANO SECONDO - sub 14

Trattasi del sottotetto sito al piano secondo dello stabile, avente accesso dai due vani balconi posti al secondo piano, di fronte, per chi sale la scaletta in ferro sterna che si diparte dalla terrazza comune del piano sottostante.

L'immobile si compone di: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto. Sono parti integranti dell'immobile "de quo", il balcone a livello, prospiciente la corte comune e il terrazzino di accesso.

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

Confini

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

- Nord con Vico Pragliuli;
- Est con p.lla 1237;
- Sud con p.lla 1237, terrazza comune e cortiletto comune.

Estremi catastali

Il bene pignorato è attualmente identificato al catasto Urbano del Comune di Giugliano in Campania (Na) con i seguenti dati:

- foglio 90 particella 539, **sub 14**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 79 mq., totale escluse aree esterne 77 mq., rendita Euro 320,20, indirizzo vico Pragliuli n. 19, piano 2, interno 3, intestato a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni (cfr. ALLEGATI 14-15).

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in zona A (zona storico-urbana) del P.R.G. del Comune di Giugliano.



“ .. *In assenza di piani esecutivi sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo e risanamento statico ed igienico degli edifici, compresa la ristrutturazione interna di quelli non monumentali senza alterazione della forma, della volumetria e delle finestre esistenti...*” (cfr. **ALLEGATO 44**).

La porzione immobiliare, sottoposta a pignoramento è parte di un vetusto fabbricato edificato in gran parte in data antecedente al 1942, per cui a quell'epoca non occorre alcuna autorizzazione e/o licenza edilizia per poter edificare.

Il corpo di fabbrica, nel tempo, è stato comunque oggetto di interventi edilizi (frazionamenti, fusioni, cambi di destinazione d'uso, traslazione di solai intermedi e ampliamenti) non legittimi.

A nome degli attuali e precedenti proprietari non sono stati rinvenuti titoli abilitativi né provvedimenti di demolizione.

La Dia Tardiva, i cui estremi vengono indicati nell'atto di provenienza ai debitori eseguiti, protocollata in data 27.07.2006 al n. 33359, come da ordinanza emessa dal Comune di Giugliano in Campania è stata ritenuta **non conforme** alla normativa urbanistica ed edilizia (cfr. **ALLEGATI 45-46-47-48**).

Ciò premesso per determinare la presenza degli abusi suindicati sono state comparate le planimetrie catastali pregresse relative ai sub 2, 6 e 8 con il rilievo dello stato attuale dei luoghi

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali dei sub 2, 6 e 8 (cfr. **ALLEGATI 17-19-37**) sono emerse le seguenti difformità:

- PIANO TERRA (sub 12):

Il sub 12, come suindicato si compone di due parti: l'androne (parte dell'originario sub 2) e l'appartamentino al piano rialzato posto di fronte con accesso dal cortiletto interno.

L'appartamento al piano rialzato è stato denunciato all'Agenzia del Territorio, nel 2006, come ampliamento dell'originario sub 2.

Le unità immobiliari urbane (sub 12, sub 13, sub 14) provengono dalla variazione del 27/06/2006 protocollo n. NA0376390 in atti dal 27/06/2006 per DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 34005.1/2006) dei subalterni 2 e 8 (cfr. **ALLEGATI 10-12-14**)

Il sub 2 comprende il piano terra, primo e secondo, il sub 8 solo il piano primo (cfr. **ALLEGATI 17-19**).

La consistenza dell'appartamento al piano rialzato, non è indicata nella grafica catastale del subalterno 2, datata 1940, ma l'ingombro si desume dalla planimetria catastale dell'originario sub 6, datata 1940 (cfr. **ALLEGATO 37**), e rispetto a quest'ultima si evince chiaramente l'ampliamento realizzato sul cortiletto comune.

-PIANO PRIMO (sub 13):

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali dei sub 2, 6 e 8 sono emerse le seguenti difformità:

- Fusione dei due vani attigui, diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione del solaio superiore (l'altezza interna varia da m.l. 4.00 a m.l. 2.76), realizzazione del balcone esterno, prospiciente Vico Pragliuli.



-PIANO SECONDO (sub 14):

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastali del sub 2, sono emerse le seguenti difformità:

- Realizzazione di scala esterna, cambio di destinazione d'uso, altezza media diversa da quella indicata nella planimetria catastale, diversa dislocazione degli spazi interni, incremento di volume e variazione prospettica.

Non è stata rilasciata dichiarazione di agibilità.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che non è possibile sanare gli abusi suindicati in via ordinaria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, né tantomeno in via straordinaria non essendo applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono, per cui verranno prudenzialmente considerati gli oneri di rimessione in pristino per gli ampliamenti realizzati.

PREZZO BASE D'ASTA: E. 130.000,00

QUESITO n. 5:

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

Il verbale di pignoramento degli immobili in oggetto è stato trascritto in data **16/05/2019** ai nn. **24333/19226**.

- Ai debitori eseguiti ██████████ E ██████████, gli immobili subastati (**F.90, p.lla 539, sub 12, sub 13 e sub 14 (ex sub 2 e sub 8)**), in ragione di ½ ciascuno, sono pervenuti per **atto di compravendita del 27/07/2006 per notar Alfonso Monda** di Napoli rep. 166683, racc. 27907, trascritto il 4/8/2006 ai nn. 63151/32164 da potere di ██████████, nato il 28/02/1945 a Giugliano in Campania, per la quota pari a 9/18, da ██████████, nata il 26/10/1948 a Trentola Ducenta, per la quota pari a 3/18, da ██████████, nata il 30/08/1971 a Mugnano di Napoli, da **RICCIO GIOVANNI**, nato il 10/11/1973 a Trentola Ducenta, e da ██████████ nato il 24/05/1977 a Aversa, per la quota pari a 2/18 ciascuno e quindi per l'intero (**cfr. ALLEGATO 22**).



espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

- E' stato acquisito dallo scrivente ausiliario l'estratto di matrimonio (**cf. ALLEGATO 28**) dal quale si evince che i debitori eseguiti hanno contratto matrimonio in data 25.01.1992 scegliendo il regime della separazione dei beni.

Per cui i debitori hanno acquistato in regime di separazione pur dichiarando nel suindicato atto di essere in regime di comunione legale dei beni.

- gli immobili sottoposti a pignoramento, pervennero alla parte venditrice come segue:
- In virtù di atto per notar Stefano Candela del 4.05.1952, trascritto il **31.05.1952** ai nn.13286/9862 che costituisce il **primo atto a titolo derivativo** oltre il ventennio (**cf. ALLEGATI 20-21**). Con il quale la Sig.ra [REDACTED], donava a sua figlia [REDACTED] i beni relativi alla partita 3048.

La Sig.ra [REDACTED] donava a sua figlia [REDACTED] la... *porzione di fabbricato composta di un terraneo con entrata da vico Pragliuli n. 19, della stanza soprastante a detto terraneo e di altra stanza contigua verso est, di una terrazza soprastante al terraneo di proprietà [REDACTED] e gabinetto assoluto al primo piano.. e, riservandosi l'usufrutto vitalizio degli immobili per sé e suo marito [REDACTED] qualora costui le fosse sopravvissuto, i beni furono identificati illo tempore con la **partita** 6248, di cui non vi è traccia all'Agenzia del Territorio. Infatti, si presume, che, per mero errore materiale, si sia indicata la partita 6248 in luogo di quella corretta 3048 (come si evince dalle certificazioni catastali allegate) e come indicato nelle visure storiche catastali dei subalterni 8 e 9 (**cf. ALLEGATI 16-18-21**).*

- Addì 3 luglio 1959 è deceduta, ab intestato, in Giugliano in Campania (NA), ove risiedeva, la Sig.ra [REDACTED] o [REDACTED] che era nata in Giugliano in Campania il 14.06.1915, lasciando a sé superstite il coniuge Sig. [REDACTED], nato a Giugliano in Campania (NA) il 21.10.1913, per l'usufrutto uxorio, nonché i figli



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

- ██████████, per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e ██████████
██████████, nato a Giugliano in Campania (Na) il 22.01.1947, per il diritto di nuda proprietà
per la quota di $\frac{1}{2}$ ex sub 2 e sub 8 giusta denuncia di successione, registrata presso
l'Ufficio Successioni di Napoli in data 29.07. 2002, classificata al n. 5622 Vol. 4431 e
trascritta l'1.09.2008 ai nn. 46464/29882 (cfr. ALLEGATO 24);
- **risulta trascritta accettazione dell'eredità nn. 38601/30063 in data 1/08/2019** in
morte della Sig.ra ██████████ da parte del Sig. ██████████ (la
trascrizione è stata depositata in atti).
 - risulta trascritta accettazione dell'eredità trascrizione **nn. 50928/37655 del 19.10.2021**,
depositata in atti dal creditore procedente in data 15.11.2021, a favore di ██████████
██████████ per il diritto di proprietà quota $\frac{1}{2}$ a favore di ██████████ per il diritto di
proprietà quota $\frac{3}{18}$ a favore di ██████████, per la quota di proprietà di $\frac{2}{18}$ a favore
di ██████████ per il diritto di proprietà quota $\frac{2}{18}$ a favore di ██████████ per
il diritto di proprietà quota $\frac{2}{18}$, contro ██████████ presente in atti;
 - Addì 10.04.1963 è deceduto il predetto ██████████, dando luogo al
consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà;
 - Addì 31.01.2002 è deceduto in Trentola Ducenta (CE), ab intestato, il predetto Sig. ██████████
██████████, lasciando a sé superstite il coniuge ██████████ ed i figli ██████████,
██████████ e ██████████, la relativa denuncia di successione, è stata
registrata presso l'Ufficio Successioni di Aversa in data 29.07. 2002, classificata al n. 3
Vol. 471e trascritta a Napoli 2 il 24.06.2004 ai nn. 31435/22515, gli immobili pignorati
erano all'epoca identificati con i precedenti dati catastali come indicato nella nota di
trascrizione, ossia **F.90, p.lla 539, sub 2 e sub 8, come riportato nella nota di
trascrizione (cfr. ALLEGATO 23).**



- **Risulta trascritta accettazione dell'eredità nn. 38602/30064 in data 1/08/2019** in morte del Sig. ██████████ da parte della Sig.ra ██████████ e dei figli ██████████, ██████████ e ██████████ (cfr. ALLEGATO 27).

QUESITO n. 6:

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

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

A (zona storico-urbana) del P.R.G. del Comune di Giugliano.

*“ .. In assenza di piani esecutivi sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo e risanamento statico ed igienico degli edifici, compresa la ristrutturazione interna di quelli non monumentali **senza alterazione della forma, della volumetria e delle finestre esistenti...** ” (cfr. ALLEGATO 44).*

La porzione immobiliare, sottoposta a pignoramento è parte di un vetusto fabbricato edificato in gran parte in data antecedente al 1942, per cui a quell'epoca non occorre alcuna autorizzazione e/o licenza edilizia per poter edificare.

Il corpo di fabbrica, nel tempo, è stato comunque oggetto di interventi edilizi (frazionamenti, fusioni, cambi di destinazione d'uso, traslazione di solai intermedi e ampliamenti) non legittimi.

A nome degli attuali e precedenti proprietari non sono stati rinvenuti titoli abilitativi né provvedimenti di demolizione.

La Dia Tardiva, i cui estremi vengono indicati nell'atto di provenienza ai debitori eseguiti, protocollata in data 27.07.2006 al n. 33359, come da ordinanza emessa dal Comune di Giugliano in Campania è stata ritenuta **non conforme** alla normativa urbanistica ed edilizia (cfr. ALLEGATI 45-46-47-48).

Ciò premesso per determinare la presenza degli abusi suindicati sono state comparate le planimetrie catastali pregresse relative ai sub 2, 6 e 8 con il rilievo dello stato attuale dei luoghi.

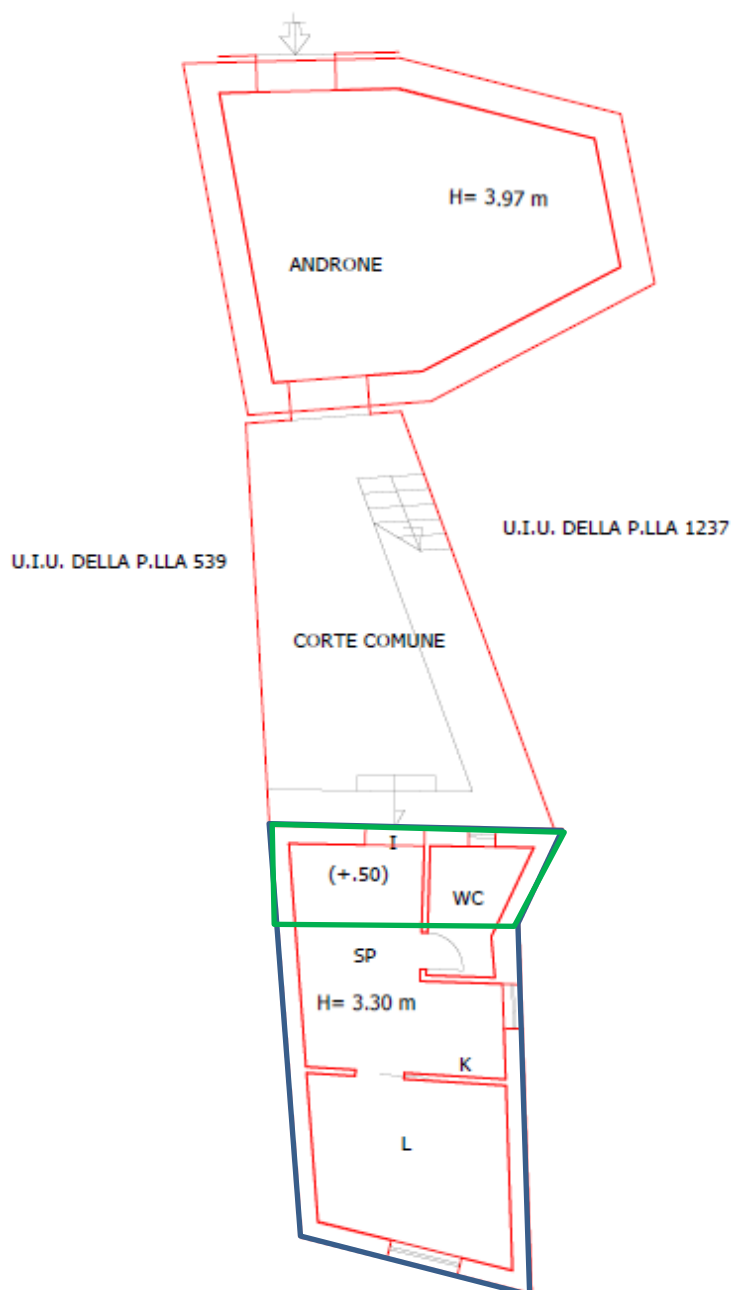
Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali dei sub 2, 6 e 8 (cfr. ALLEGATI 17-19-37) sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA - sub 12:

Il sub 12, come suindicato, si compone di due parti: l'androne (parte dell'originario sub 2) e l'appartamentino al piano rialzato posto di fronte con accesso dal cortiletto interno.

L'appartamento al piano rialzato (evidenziato in **bleu** nella immagine successiva) è stato denunciato all'Agenzia del Territorio, nel 2006, come **ampliamento** dell'originario sub 2.





Sub 12 – in verde l’ampliamento realizzato sulla corte comune



Le unità immobiliari urbane (**sub 12, sub 13, sub 14**) provengono, infatti, dalla variazione del 27/06/2006 protocollo n. NA0376390 in atti dal 27/06/2006 per *DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 34005.1/2006) dei subalterni 2 e 8 (cfr. ALLEGATI 10-12-14)*. Il sub 2 comprende il piano terra, primo e secondo, il sub 8 solo il piano primo (**cfr. ALLEGATI 17-19**).

La consistenza dell'appartamento al piano rialzato, non è indicata nella grafica catastale del subalterno 2, datata 1940, ma l'ingombro si può facilmente desumere dalla planimetria catastale dell'originario sub 6, datata 1939, del piano superiore (**cfr. ALLEGATO 37**), e rispetto a quest'ultima, si evince chiaramente l'ampliamento realizzato sul cortiletto comune (area delimitata in verde, nell'immagine suindicata).

PIANO PRIMO sub 13:

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali dei sub 2, 6 e 8 sono emerse le seguenti difformità:

- Fusione dei due vani, diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione del solaio superiore (l'altezza interna varia da m.l. 4.00 a m.l. 2.76), realizzazione del balcone esterno.

PIANO SECONDO sub 14:

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con la planimetria catastali del sub 2, sono emerse le seguenti difformità:

- realizzazione di scala esterna, cambio di destinazione d'uso, altezza media diversa da quella indicata nella planimetria catastale, diversa dislocazione degli spazi interni, incremento di volume e variazione prospettica

Non è stata rilasciata dichiarazione di agibilità.



Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che non è possibile sanare gli abusi suindicati in via *ordinaria*, con *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, né in via straordinaria non essendo applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono, verranno, dunque, prudenzialmente, considerati gli oneri di rimissione in pristino per gli ampliamenti realizzati.

Gli oneri complessivi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso ammontano indicativamente a **E. 38.000,00**

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili, come riscontrato sui luoghi e confermato dal Custode Giudiziario, Avv. Giorgia Viola, sono occupati, e precisamente:

- parte del sub 12 da Scafa Gaetano in virtù di precontratto di locazione scaduto in data 14.11.2021 (cfr. **ALLEGATI 49-50**).
- Il sub 13 è libero.
- Il sub 14 è occupato in virtù di titolo non opponibile (cfr. **ALLEGATO 51**).

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE -

appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), piano rialzato sub 12

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

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla tra E. 3,2/mq. e E. 4,9/mq.


Considerando un valore medio tra quelli suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, rinvenuto nel corso dei sopralluoghi effettuati, si ottiene:

Vlocativo = Euro 4,05/mq. x mese x sup. commerciale.



Viml = E. 4.05/mq. x 28,59 = E. 115,79 e in cifra tonda E. 115,00.

rilevato inoltre che il valore dell'indennità di occupazione sconta inevitabilmente un ribasso rispetto ai valori locativi (per la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di



Spazio dispo
annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **GIUGLIANO IN CAMPANIA**

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

Codice zona: **B2**

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	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	720	1100	L	2,7	4,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc.), lo scrivente ausiliario ritiene congruo ridurre il valore precedentemente determinato di circa il 30%, ottenendo, in cifra tonda il valore più probabile dell'indennità di occupazione dell'immobile suindicato, pari a **E. 80,00/mese**.



appartamento sito in Giugliano in Campania (Na), piano secondo sub 14

Vlocativo = Euro 4,50/mq. x mese x sup. commerciale.

Viml = E. 4.50/mq. x 80 E. 360,00.

rilevato inoltre che il valore dell'indennità di occupazione sconta inevitabilmente un ribasso rispetto ai valori locativi (per la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc.), lo scrivente ausiliario ritiene congruo ridurre il valore precedentemente determinato di circa il 30%, ottenendo, in cifra tonda, il valore più probabile dell'indennità di occupazione dell'immobile suindicato, pari a **E. 250,00/mese**.

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

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita (cfr. ALLEGATI 24-25-26-53-54-55) è emerso che:

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** pendono altre procedure esecutive sui medesimi beni.
- **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



espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o ██████████ – relazione

1. Domande giudiziali;
2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
3. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.);
4. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici tranne quelli urbanistici indicati al paragrafo precedente.

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

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

- **TRASCRIZIONE N. 24333/199226 del 16/05/2019** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 27/04/2019 rep. n.3052 -Tribunale di Napoli Nord
 A favore: POP NPLS, con sede in Conegliano.
 Contro: ██████████, nato a Villaricca (NA) il 29/01/1963 e ██████████
 ██████████ nata a Marano di Napoli il 16.03.1965.

Iscrizioni:

- **iscrizione nn. 70964/26895 del 29.09.2006,**
 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 28/09/2006, notaio Filippo Improta rep. n.84209.
 A favore: Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni con sede in Matera (domicilio ipotecario eletto presso la filiale di Napoli).
 Contro: ██████████, nato a Villaricca (NA) il 29/01/1963 e ██████████
 ██████████ nata a Marano di Napoli il 16.03.1965.
 Capitale di euro 500.00000, ipoteca euro 1.000.000, durata 30 anni.

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

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

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

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

QUESITO n. 10:



specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

Non esiste condominio.

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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



medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [Su \text{ o } S_l + (0,30 \times S_s) + (0,50 \times S_{nr}) + (0,80 \times S_v)]$ dove:

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

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

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

S_l = superficie lorda coperta;

S_s = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 30% .

S_{nr} = superficie non residenziale, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 35% .

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**, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto



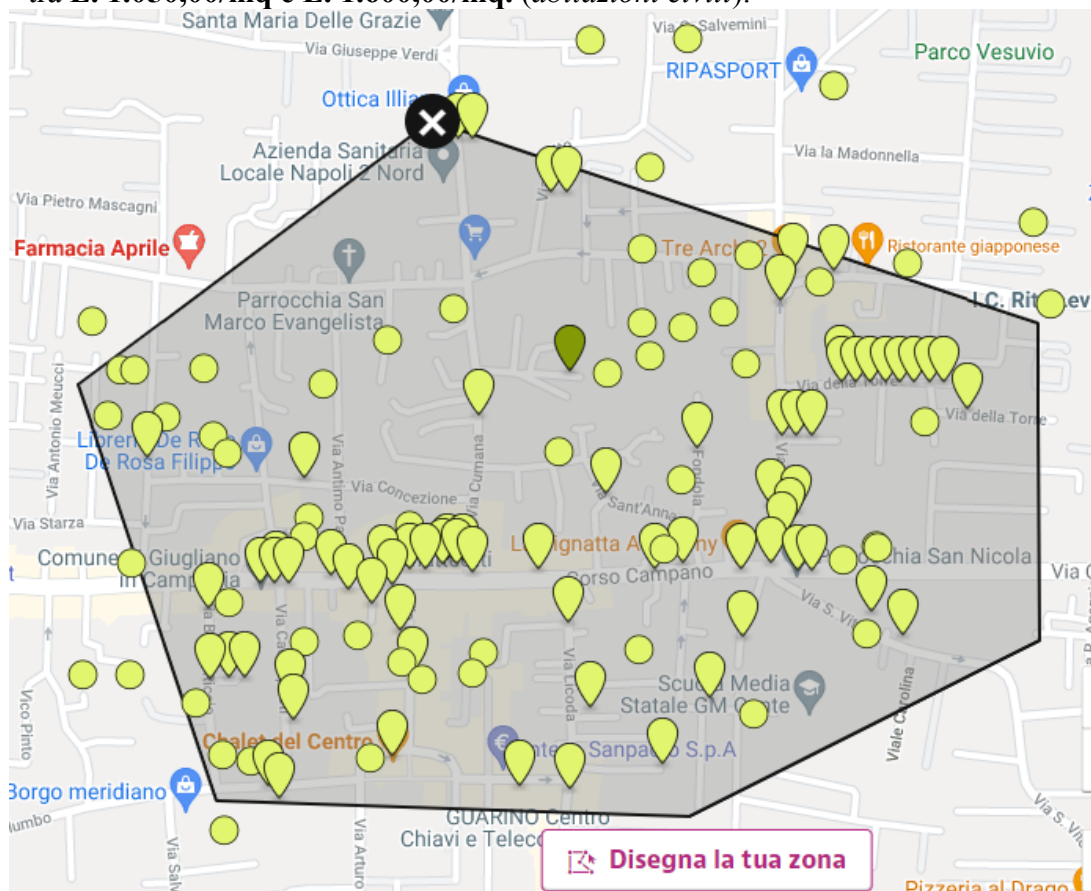
secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta e 35% per la Ssot .

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

1. Le **quotazioni Immobiliari – I semestre 2021, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, (cfr. **ALLEGATO 52**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (zona B2) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano:

- tra **E. 1.050,00/mq e E. 1.600,00/mq.** (abitazioni civili).



Prezzo medio in questa zona 1.260 eur/m²



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento, per le abitazioni pari a E. 1.260/mq.

Considerando un valore pressappoco intermedio tra quelli suindicati, per le abitazioni, pari a: E. 1.050 per l'androne, E. 1.200/mq per l'appartamentino al piano rialzato, E. 1.260/mq per l'appartamento al piano primo e E. 560,00/mq per il sottotetto, si ottiene:

PIANO TERRA:

.Vim = E. 1.050,00/mq. x 34 = E. 35.700,00 e in cifra tonda **E. 36.000,00**.

.Vim = E. 1.200,00/mq. x 22 = E. 26.400,00 e in cifra tonda **E. 26.000,00**.

PIANO PRIMO:

.Vim = E. 1.260,00/mq. x 79 = E. 99.540 e in cifra tonda **E. 100.000,00**.

PIANO SECONDO:

.Vim = E. 560,00/mq. x 45 = E. 25.200,00 e in cifra tonda **E. 25.000,00**.

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, pari a E. 38.000,00;



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

- per lo **stato di possesso** nessuna decurtazione verrà effettuata, gli immobili sono liberi e quelli occupati, lo sono con titolo non opponibile;
- un abbattimento per **lo stato d'uso e di manutenzione** che varia dal 3 al 10%;
- per le **spese condominiali** nulla verrà decurtato in considerazione che non esiste condominio
- **oneri catastali verranno considerati** come innanzi indicato;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotto unico	sub	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 3-10%	Oneri catastali	Cifra tonda
	Sub 12	36.000	-1.800		-3600	-150	E.30.000,00
	Sub 12	26.000	-1.3000		-1.300	-150	E.24.000,00
	Sub 13	100.000	-5.000		-3.000	-300	E.92.000,00
	Sub.14	25.000	-1250		-1.000	-300	E.22.000,00
				-38.000			Tot.130.000

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

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

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

LOTTO UNICO: porzione di fabbricato sita in Giugliano in Campania (Na), via Pragliuli n. 26, piano terra, primo e sottotetto (in C.F. foglio 90, p.lla 539, sub 12-13-14).

Prezzo base d'asta: = E. 130.000,00



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

Gli immobili subastati sono stati pignorati per la piena proprietà.

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

E' stato acquisito *l'estratto di matrimonio* dal quale si evince che i debitori eseguiti hanno contratto il matrimonio in data 25.01.1992, scegliendo il regime di *separazione dei beni* (cfr. **ALLEGATO 28**).

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

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

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

- | | |
|----------------|--|
| ALLEGATO N. 1 | Verbali delle operazioni peritali; |
| ALLEGATO N. 2 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 – sub 12 ; |
| ALLEGATO N. 3 | Rilievo fotografico sub 12 ; |
| ALLEGATO N. 4 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 – sub 13 piano secondo; |
| ALLEGATO N. 5 | Rilievo fotografico sub 13 ; |
| ALLEGATO N. 6 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 – sub 14 piano secondo; |
| ALLEGATO N. 7 | Rilievo fotografico sub 14 ; |
| ALLEGATO N. 8 | Vax catastale- p.lla 539 ; |
| ALLEGATO N. 9 | Visura storica per immobile foglio 90, p.lla 539 ; |
| ALLEGATO N. 10 | Visura storica per immobile foglio 90, p.lla 539, sub 12 ; |



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

- ALLEGATO N. 11 Planimetria catastale foglio 90, **p.lla 539, sub 12**;
- ALLEGATO N. 12 Visura storica per immobile foglio 90, **p.lla 539, sub 13**;
- ALLEGATO N. 13 Planimetria catastale foglio 90, **p.lla 539, sub 13**;
- ALLEGATO N. 14 Visura storica per immobile foglio 90, **p.lla 539, sub 14**;
- ALLEGATO N. 15 Planimetria catastale foglio 90, **p.lla 539, sub 14**;
- ALLEGATO N. 16 Visura storica per immobile foglio 90, **p.lla 539, sub 2**;
- ALLEGATO N. 17 Planimetria catastale foglio 90, **p.lla 539, sub 2**;
- ALLEGATO N. 18 Visura storica per immobile foglio 90, **p.lla 539, sub 8**;
- ALLEGATO N. 19 Planimetria catastale foglio 90, **p.lla 539, sub 8**;
- ALLEGATO N. 20 Nota di trascrizione del titolo di provenienza ultraventennale;
- ALLEGATO N. 21 Titolo di provenienza ultraventennale;
- ALLEGATO N. 22 Titolo di provenienza al debitore esecutato;
- ALLEGATO N. 23 Nota di trascrizione della successione di [REDACTED];
- ALLEGATO N. 24 Ispezione ipotecaria [REDACTED];
- ALLEGATO N. 25 Ispezione ipotecaria immobili **sub 8**;
- ALLEGATO N. 26 Ispezione ipotecaria immobili **sub 12**;
- ALLEGATO N. 27 Nota di trascrizione della successione di [REDACTED];
- ALLEGATO N. 28 Estratto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 29 Visura storica per immobile foglio 90, **p.lla 539, sub 6**;
- ALLEGATO N. 30 Visura storica per immobile foglio 90, **p.lla 539, sub 7**;
- ALLEGATO N. 31 Visura storica per immobile foglio 90, **p.lla 539, sub 10**;
- ALLEGATO N. 32 Visura storica per immobile foglio 90, **p.lla 539, sub 11**;
- ALLEGATO N. 33 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 34 Planimetria catastale del 2004 **sub 2**
- ALLEGATO N. 35 **Partita 3048**
- ALLEGATO N. 36 **Partita 2047**
- ALLEGATO N. 37 Planimetria dell'originario F. 90, **p.lla 539, sub 6** e F.90, **p.lla 883**
- ALLEGATO N. 38 Visura storica per immobile C.T. foglio 90, **p.lla 883**;
- ALLEGATO N. 39 Visura storica per immobile C.T. foglio 90, **p.lla 1237**;
- ALLEGATO N. 40 Poligono delle superfici del **sub 12**;
- ALLEGATO N. 41 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 12**
- ALLEGATO N. 42 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 13**
- ALLEGATO N. 43 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **sub 14**
- ALLEGATO N. 44 Stralcio N.T.A.
- ALLEGATO N. 45 Dia respinta;
- ALLEGATO N. 46 Dia respinta-relazione tecnica;
- ALLEGATO N. 47 Dia respinta-elaborati grafici;
- ALLEGATO N. 48 Dia respinta ordinanza Comune di Giugliano;
- ALLEGATO N. 49 precontratto di locazione Scafa;
- ALLEGATO N. 50 precontratto di locazione Scafa-estremi di registrazione;



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

espr. imm. n. 202/2019 – Pop NPLS 2018 srl. c/o [REDACTED] – relazione

ALLEGATO N. 51	contratto di locazione sub 14;
ALLEGATO N. 52	Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
ALLEGATO N. 53	Ispezione ipotecaria sub 2, 12, 13 e 14
ALLEGATO N. 54	Ispezione ipotecaria [REDACTED]
ALLEGATO N. 55	Ispezione ipotecaria [REDACTED]
ALLEGATO N. 56	Parte delle spese ricevuta

Napoli, 20.01.2022

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati

