

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

espr. imm. n. 143/2024

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III^a Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 143/2024

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Paone

PREMESSO

- che, con decreto del 12 dicembre dell'anno 2024, il G.E. Dott.ssa Paola Caserta 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, 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.

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**



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024-

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 evidenzia 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.

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**.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

relazione

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

- relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024-

- relazione

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

relazione

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

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

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.



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 giudiziali 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, napoli nord, torre annunziata, nola

espr. imm. n. 143/2024

- 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) Difficoltà 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) Difficoltà 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, napoli nord, torre annunziata, nola

espr. imm. n. 143/2024

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

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

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

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

- 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."



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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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



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

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene pignorato risultava il seguente:

“appartamento al piano terra composto di cinque vani e mezzo catastali, con area di corte annessa (...). Nel NCEU del comune di Marano di Napoli, Via Castel Belvedere n. 22, foglio 4, particella 384, sub. 4 piano T, categoria A/2 classe I-vani 5,5, R.C. 340,86... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 13.11.2024 previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Marano di Napoli (Na) alla via Pio La Torre n. 22, presso la consistenza immobiliare subastata. Sul posto non abbiamo rinvenuto nessuno per cui non è stato possibile effettuare l'accesso ai luoghi, sottoposti a pignoramento.

In data 12.12.2024 previa nuova comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Marano di Napoli (Na) alla via Pio La Torre n. 22 (già via II Traversa Castel Belvedere n. 22), presso l'unità immobiliare subastata per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto la presenza del Sig. [REDACTED] (padre della debitrice esecutata) che ha consentito l'accesso ai luoghi, e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo



metrico e fotografico dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento (**cf. ALLEGATI 2-3**).

In data 10.12.2025, mi sono recata, nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Marano di Napoli (Na) alla via Pio La Torre n. 22 presso l'unità immobiliare subastata per confrontare la restituzione informatizzata del rilievo effettuato con lo stato attuale dei luoghi. In questa sede ho rilevato altresì i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, planimetria catastale, elaborato planimetrico, visure delle particelle, ecc.) per l'esatta identificazione catastale dell'immobile subastato, estendendo le indagini anche all'immobile attiguo, non pignorato (**cf. ALLEGATI 4-5-6-7-8-13-14-15-16-17-18-19**).

Mi sono altresì recata presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere e acquisire il titolo di provenienza al debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 11**) nonché presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli II per effettuare le visure e le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento e al debitore esecutato (**cf. ALLEGATI 32-33**) nonché più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli per richiedere il titolo abilitativo relativo all'immobile staggito e lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG nonché all'Ufficio Anagrafe, per richiedere e acquisire il certificato di stato civile e di residenza della debitrice esecutata (**cf. ALLEGATI 20-21-23-24-25-26-27-28-29-30**).

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 pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto in data **16.04.2024**, ai nn. 19209/15216.

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

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

La certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco del 19.04.2024, in atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza della consistenza immobiliare pignorata.

La relazione notarile si estende ad un atto *inter vivos*, antecedente il ventennio, che costituisce il primo atto a titolo derivativo ultraventennale: atto di compravendita del notaio Costantino Pratico del 7.12.1988, rep. 119122, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2, il **22.12.1988** ai nn. 35102/25646. Con il suindicato atto si trasferiva *il corpo di terra di are 26.13 (effettive 20.43)*, su cui poi è stato edificato il corpo di fabbrica di cui è parte il cespite pignorato (f. 4, p.lla 384 – **cfr. ALLEGATI 9-10**).

Si può affermare dunque che vi è continuità delle trascrizioni.

Il creditore procedente **non** ha depositato **gli estratti catastali attuali** né quelli **storici**, per **cui** si è provveduto ad acquisire la vax, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico, le visure storiche del cespite "de quo" e del suolo su cui è stata edificata l'unità immobiliare pignorata (**cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8-13-14-15-16-17-18-19**) al fine di collegare la consistenza immobiliare attuale alla più antica provenienza.



Il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATO 20**)¹.

Nella suindicata relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali.

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

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento (**piena proprietà 1/1**), corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto: atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Armida Lombardi, dell'1/12/2004, rep.35012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 3.12.2004, ai nn. 57932/38849, con il quale [REDACTED] acquistava il bene pignorato dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti pari ad ½ e solidalmente per l'intero (**cf. ALLEGATO 11**).

Nell'atto di acquisto, in ordine al proprio stato civile ed al proprio regime patrimoniale, il debitore acquirente dichiarava di essere nubile. Tale circostanza viene confermata dal certificato anagrafico di stato civile acquisito dallo scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATO 20**).

Si può dunque affermare che il bene subastato appartiene al debitore esecutato, al momento del pignoramento, in virtù di un titolo regolarmente trascritto, per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Il bene, oggetto di pignoramento, è il seguente:

“appartamento al piano terra composto di cinque vani e mezzo catastali, con area di corte annessa (...). Nel NCEU del comune di Marano di Napoli, Via Castel Belvedere n. 22, foglio

¹ Stato libero.



4, particella 384, sub. 4 piano T, categoria A/2 classe I-vani 5,5, R.C. 340,86... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel negozio di acquisto.

I dati indicati nell'atto di pignoramento **corrispondono** a quelli attuali e a quelli indicati nel titolo di provenienza.

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 medesimo.

Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno).

b) **Si** è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”, nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi, come verrà meglio specificato al paragrafo 3 della presente relazione e al quale integralmente si rimanda.

Il bene **non** è oggetto di **espropriazione per pubblica utilità**.

Al fine dell'esatta e univoca identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla SOGEI (**cfr. ALLEGATO 12**).

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche del bene staggito, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona, dell'attuale suddivisione catastale, degli accessi e dell'aspetto urbanistico-edilizio del bene, lo scrivente ausiliario ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità sul mercato, di procedere, relativamente alla vendita, alla formazione di **un lotto unico e**, precisamente:





Corpo di fabbrica di cui è parte il cespite subastato

LOTTO UNICO: *abitazione indipendente sita in Marano di Napoli (Na), Via Pio la Torre n. 22 piano rialzato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 384, sub 4.*

Confini

Il lotto unico suindicato insieme alle parti esterne (nell'attuale consistenza), confina:

- Nord con p.lla 384 del foglio 4 del Comune di Marano di Napoli (porzione del sub 4 attualmente annesso ad altra proprietà attigua).
- Est con area di accesso: p.lla 384 del foglio 4 del Comune di Marano di Napoli (porzione del sub 4 attualmente adibito ad area di accesso comune);
- Sud con u.i.u. F. 4, p.lla 384, sub 3.

Estremi catastali



L'immobile pignorato è riportato attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (Na) con i seguenti dati:

- foglio 4 particella 384, **sub 4**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 128 mq., escluse aree scoperte 111 mq. rendita Euro 340,86, indirizzo Via Castel Belvedere n. 22, piano T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

QUESITO n. 2:

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

LOTTO UNICO: *abitazione unifamiliare sita in Marano di Napoli (Na), alla via Pio La Torre (già II traversa Castel Belvedere) n. 22 piano rialzato, con area di corte annessa riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 384, **sub 4**.*

Il cespite pignorato è parte del fabbricato, sito in Marano di Napoli (Na), alla via Pio La Torre n. 22 (già II traversa Castel Belvedere).

Oggetto della presente disamina è l'appartamento posto nell'ultima porzione del fabbricato a sinistra per chi arriva dal viale interno di accesso, esso ha accesso indipendente dal terzo cancello a sinistra così come raffigurato nell'elaborato planimetrico che segue.

Il cespite pignorato è dislocato a piano rialzato e ha accesso autonomo dall'area di pertinenza esterna raggiungibile dal viale centrale di accesso comune (sub 1) così come indicato nell'elaborato planimetrico allegato (cfr. **ALLEGATO 7**). All'immobile si accede dalla scaletta esterna posta all'interno della corte che smonta sul piccolo balcone, a piano rialzato, attraverso cui si accede al cespite de quo.

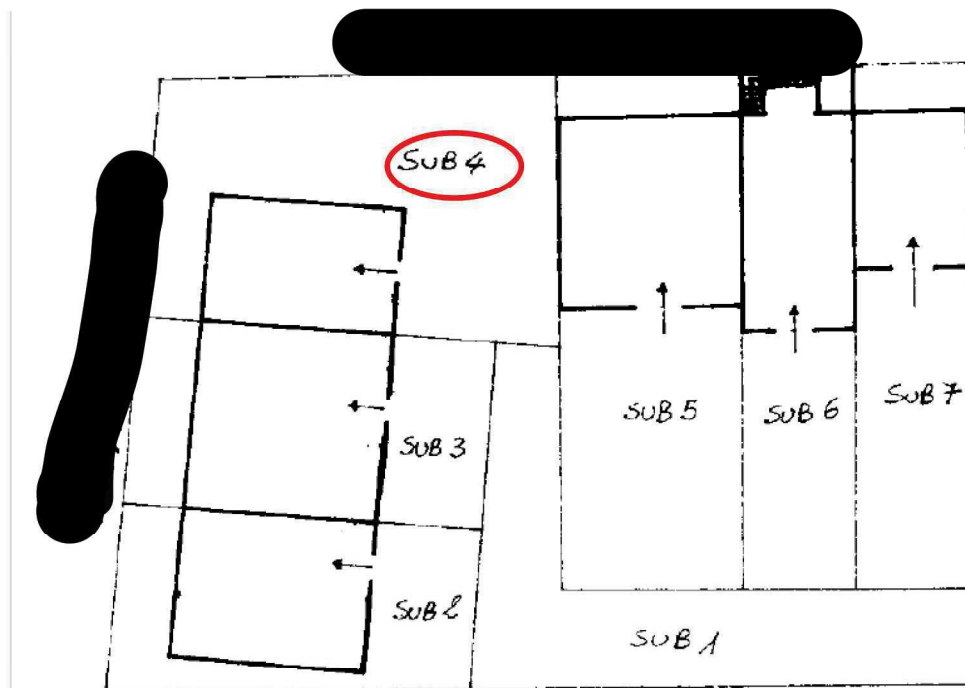
Oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 della **piena proprietà** dell'immobile suindicato. Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.



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

espr. imm. n. 143/2024-

- relazione



Elaborato planimetrico



Immobile oggetto della presente disamina



Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato identificato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 4).

Per una immediata lettura della dislocazione spaziale dell'unità immobiliare subastata rispetto al fabbricato, di cui essa è parte, viene allegato l'elaborato planimetrico catastale (cfr. ALLEGATO 7).

Il cespite, sottoposto a pignoramento, si compone di: ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, living, due bagni, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, e due ripostigli esterni. Sono parti integranti dell'immobile il piccolo balcone a livello da cui avviene l'accesso e l'area esterna delimitata da recinzione per due lati e dal cancello pedonale e carrabile, limitrofi al viale privato di accesso, la cui estensione è riportata in parte nella grafica catastale associata al sub 4 pignorato.

Il cancello consente l'accesso autonomo e diretto dal viale interno comune.

Si segnala, a tale proposito, che:

- 1) l'area esterna di pertinenza del cespite pignorato, attualmente, è minore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale, infatti, circa mq. 129 risultano, di fatto, annessi all'unità immobiliare attigua, non pignorata, e in parte (circa mq. 31) costituiscono il viale di accesso, come evidenziato nel grafico di sovrapposizione tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 22), riportato a pag. 29 del presente elaborato peritale;**
- 2) dalle dichiarazioni rese dal padre della debitrice esecutata tale situazione, di fatto, esisteva già dal 2004², la debitrice esecutata acquistò l'immobile con l'attuale estensione dell'area esterna così come oggi rinvenuta e rilevata, la grafica catastale non è mai stata aggiornata.**

² Un'immagine storica di google earth del 2007 conferma lo sconfinamento rilevato.



Le immagini storiche desunte da google earth confermano tale situazione almeno dal 2007 (immagine più nitida recuperata)



Immagine desunta da google earth - 2007

Ciò premesso lo scrivente ausiliario, prudenzialmente, ritiene che nella stima dell'immobile non possa considerarsi tale superficie, per la quale potrebbe essere maturata l'usucapione a favore della proprietà attigua, non pignorata.
Ad ogni modo, su tale punto, ci si rimette alle determinazioni del GE.





L'area tratteggiata, riportata nella planimetria catastale del sub 4 pignorato, di fatto è annessa fisicamente alla proprietà attigua non pignorata.

L'altezza interna dell'immobile è pari a ml. 2.92, 2.58 in cucina, mentre varia tra 2.80 e 3.06 nel living posteriore.

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

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile pignorato, sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, di riscaldamento, di condizionamento e citofonico.

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

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.





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

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione della cabina armadio e del disimpegno.

L'esposizione prevalente è a est e a ovest.

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

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

Confini

Il lotto unico suindicato insieme alle parti esterne (nell'attuale consistenza), confina:

- Nord con p.lla 384 del foglio 4 del Comune di Marano di Napoli (porzione del sub 4 attualmente annesso ad altra proprietà attigua).
- Est con area di accesso: p.lla 384 del foglio 4 del Comune di Marano di Napoli (porzione del sub 4 attualmente adibita ad area di accesso comune);
- Sud con F. 4, p.lla 384, sub 3.

Dati catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli con i seguenti dati:



- foglio 4 particella 384, **sub 4**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 128 mq., escluse aree scoperte 111 mq. rendita Euro 340,86, indirizzo Via Castel Belvedere n. 22, piano T, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

Le superfici sono le seguenti:

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- mq 124.64;

La sup. commerciale è stata determinata considerando le superfici riportate nel titolo abilitativo, decurtando tutti gli ampliamenti illegittimi accertati.³

La superficie globale lorda dell'unità immobiliare suindicata misura:

- mq. 146.47 – 34.78 (ampliamento illegittimo posteriore, che verrà considerato come area scoperta di pertinenza) = mq. **111.69**;

La sup. scoperta misura mq. 2.90 (balconcino posteriore indicato nel titolo abilitativo) + mq.6.64 (balconcino di accesso) = mq. **9.54**;

la corte esterna, nella sua attuale consistenza, considerando i ripostigli esterni come area esterna (considerato che essi sono illegittimi ossia privi di titolo abilitativo) misura mq. 92.20 + area posteriore (mq. 31.88) = **mq. 124.08**

$$Sc = [Sgl + (0,30 \times Ss) + (0.10 \times Ae)]$$

$$Sc = [111.69 + (0,30 \times 9.54) + 0.10 \times (124.08 \text{ mq})]$$

³ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, nonché Guide Immobiliari 2022) è pari a:

Sl = superficie lorda coperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 100%;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima, ai fini della stima se ne considera il 30% mq. fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

Ae = area esterna di pertinenza va calcolata al 10% (fino al quintuplo dell'estensione dell'immobile valutato).

Si fa presente che per il calcolo della sup. commerciale sono state considerate solo le superfici indicate nella pratica di condono.

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.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

relazione

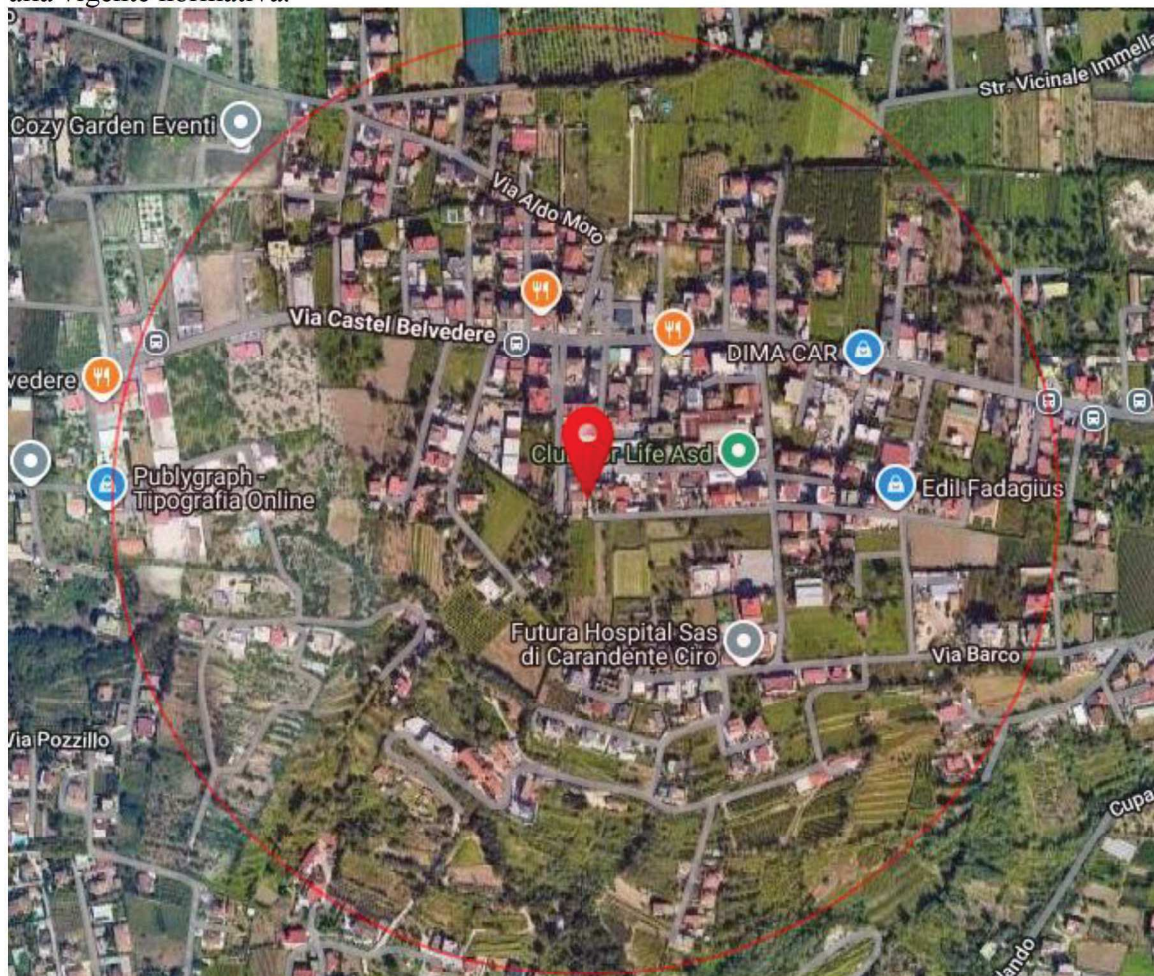
$Sc = [111.69 + 2.86 + 12.41] = 126.96$ e in c. t. **127 mq.**

L'unità immobiliare subastata è dislocata in una zona periferica del Comune di Marano di Napoli.

L'area è sufficientemente urbanizzata come innanzi georeferenziato, a connotazione prevalentemente residenziale.

Nel raggio di 500 mt sono presenti: ristoranti, due tre negozi al dettaglio anche i collegamenti (mezzi di trasporto) con il capoluogo e i comuni limitrofi sono scarsi.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt.



QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO: abitazione indipendente sita in Marano di Napoli (Na), Via Castel Belvedere n. 22 piano rialzato, con area di corte annessa, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 384, sub 4.

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli con i seguenti dati:

- foglio 4, particella 384, **sub 4**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 128 mq., escluse aree scoperte 111 mq. rendita Euro 340,86, indirizzo Via Castel Belvedere n. 22, piano T, intestato [REDACTED] proprietà per 1/1 (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

Vi è esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, nonché nel negozio di acquisto.

I dati catastali (sez, foglio, p.lla e subalterno), contenuti nell'atto di pignoramento, coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.

Dalla trascrizione del pignoramento ad oggi non sono sopravvenute variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno).

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi, e, precisamente:

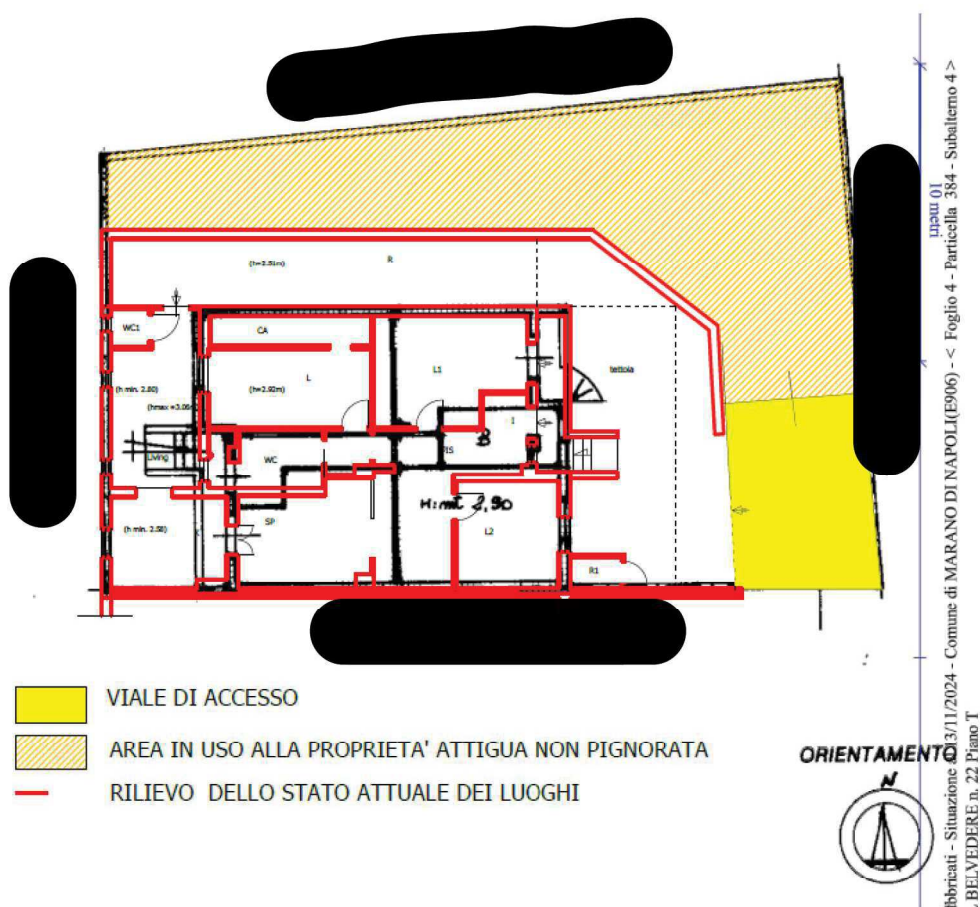
- l'area di pertinenza esterna è inferiore a quella riportata nella planimetria catastale⁴ con modifica sostanziale anche della forma della recinzione esterna e della posizione del cancello d'ingresso, diversa forma e posizione della scaletta metallica di connessione tra il balcone a livello e la corte sottostante;
- ampliamento e incremento di volume;
- variazioni prospettiche;

⁴ L'area di pertinenza esterna indicata nella planimetria catastale dell'immobile risulta in parte annessa al cespite attiguo non pignorato e in parte costituisce viale di accesso a quest'ultimo e a quello oggetto di pignoramento così come evidenziato nel grafico di sovrapposizione tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.



relazione

- L'aggiornamento catastale, con procedura docfa, potrà essere effettuato solo previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo (recupero della legittimità volumetrica del bene: eliminazione dell'ampliamento posteriore) e risoluzione della problematica relativa alla consistenza dell'area esterna di pertinenza. Anche la diversa dislocazione degli spazi interni potrà essere sanata solo *a posteriori* previa rimissione in pristino e recupero della legittimità volumetrica urbanistico-edilizia del bene.



80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail: archpettinati@virgilio.it

L'u.i.u. Foglio 4, p.lla 384, sub 4 è stata costituita in data 26.02.1999, in atti dal 26.02.1999 (n. 4404.1/1999- **cf. ALLEGATO 5**) ed è così pervenuta al debitore esecutato nel 2004 (senza mai effettuare alcun aggiornamento grafico catastale).

La particella 384, ente urbano di are 18.95, deriva da tipo mappale del 5.06.2007 - Pratica n. NA0436744, in atti dal 5.06.2007 (n. 10641.1/1999), della **p.lla terreni 384** frutteto di are 16.63 che deriva da frazionamento del 4.01.1985. Pratica n. 90157 in atti dal 11.02.2002 Mod. 12 N. 1 (n. 15.1/1985- variata di superficie a favore della p.lla 543) della p.lla 384 di are 26.13⁵

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

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

LOTTO UNICO: abitazione unifamiliare sita in Marano di Napoli (Na), alla via Pio La Torre (già Il traversa Castel Belvedere) n. 22 piano rialzato, con area di corte annessa riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 384, sub 4.

Il cespite pignorato è parte del fabbricato, sito in Marano di Napoli (Na), alla via Pio La Torre n. 22 (già Il traversa Castel Belvedere).

Oggetto della presente disamina è l'appartamento posto nell'ultima porzione del fabbricato a sinistra per chi arriva dal viale interno di accesso, esso ha accesso indipendente dal terzo cancello a sinistra.

Il cespite pignorato è dislocato a piano rialzato e ha accesso autonomo dall'area di pertinenza esterna raggiungibile dal viale centrale di accesso comune (sub 1) così come indicato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 7**). All'immobile si accede dalla scaletta esterna posta all'interno della corte che smonta sul piccolo balcone a piano rialzato attraverso cui si accede all'immobile.

Oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile suindicato. Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato identificato nella vax catastale che si allega (**cf. ALLEGATO 4**).

⁵ Le ulteriori variazioni sono riportate in visura (**cf. ALLEGATO 8**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

relazione

Per una immediata lettura della dislocazione spaziale dell'unità immobiliare subastata rispetto al fabbricato, di cui essa è parte, viene allegato l'elaborato planimetrico catastale (cfr. **ALLEGATO 7**).

Il cespite, sottoposto a pignoramento, si compone di: ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, living, due bagni, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, e due ripostigli esterni. Sono parti integranti del cespite "de quo" il piccolo balcone a livello da cui avviene l'accesso e l'area esterna delimitata da recinzione per due lati e dal cancello pedonale e carrabile, limitrofi al viale privato di accesso, la cui estensione è riportata, solo in parte, nella grafica catastale associata al sub 4 pignorato.

Il cancello consente l'accesso autonomo e diretto dal viale interno comune.

Si segnala, a tale proposito, che:

1) l'area esterna di pertinenza del cespite pignorato, attualmente, è minore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale, la restante parte, circa mq. 129 risultano di fatto annessi all'unità immobiliare attigua, non pignorata, e in parte (circa mq. 31) costituiscono il viale di accesso comune, come evidenziato nel grafico di sovrapposizione tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale (cfr. **ALLEGATO 22**), riportato a pag. 29 del presente elaborato peritale;

2) dalle dichiarazioni rese dal padre della debitrice esecutata tale situazione, di fatto esisteva già dal 2004, la debitrice esecutata acquistò l'immobile con l'attuale estensione dell'area esterna così come oggi rinvenuta e rilevata, la grafica catastale non è mai stata aggiornata.

Le immagini storiche desunte da google earth confermano tale situazione almeno dal 2007 (immagine più nitida recuperata).

Ciò premesso lo scrivente ausiliario, prudenzialmente, ritiene che nella stima dell'immobile non possa considerarsi tale superficie, per la quale potrebbe essere maturata l'usucapione a favore della proprietà attigua, non pignorata.

Ad ogni modo, su tale punto, ci si rimette alle determinazioni del GE.

Confini

Il lotto unico suindicato insieme alle parti esterne (nell'attuale consistenza), confina:

- Nord con p.lla 384 del foglio 4 del Comune di Marano di Napoli (porzione del sub 4 attualmente annesso ad altra proprietà attigua).
- Est con area di accesso p.lla 384 del foglio 4 del Comune di Marano di Napoli (porzione del sub 4 attualmente adibita ad area di accesso comune);
- Sud con F. 4, p.lla 384, sub 3.

Estremi catastali

Il cespite staggito è riportato attualmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli con i seguenti dati:

- foglio 4 particella 384, sub 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 128 mq., escluse aree scoperte 111 mq. rendita Euro 340,86, indirizzo Via Castel Belvedere n. 22, piano T, intestato [REDACTED] proprietà per 1/1 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

Difformità catastali:

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi e precisamente:



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

relazione

- l'area di pertinenza esterna è inferiore a quella riportata nella planimetria catastale con modifica sostanziale anche della forma della recinzione esterna e della posizione del cancello d'ingresso, diversa forma e posizione della scaletta metallica di connessione tra il balcone a livello e la corte sottostante;
- ampliamento e incremento di volume;
- variazioni prospettiche;
- diversa dislocazione degli spazi interni.

Si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate (**cf. ALLEGATO 22**).

L'aggiornamento catastale, con procedura docfa, potrà essere effettuato solo previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo (recupero della legittimità volumetrica del bene: eliminazione dell'ampliamento posteriore) e risoluzione della problematica relativa alla consistenza dell'area esterna di pertinenza. Anche la diversa dislocazione degli spazi interni potrà essere sanata solo *a posteriori* previa rimessione in pristino e recupero della legittimità volumetrica urbanistico-edilizia del bene.

Per la parte urbanistica si rimanda integralmente al paragrafo 6 della presente relazione.
PREZZO BASE d'asta: euro 115.000,00.

QUESITO n. 5:

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

Il **pignoramento**, per il quale si procede, è stato trascritto in data **16.04.2024**, ai nn. 19209/15216.

Gli atti di provenienza, andando a ritroso, dalla trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

- Il bene pignorato, identificato con i dati catastali: C.F. Marano di Napoli F. 4, p.lla 384, sub 4, per la quota di 1/1 di piena proprietà, è pervenuto al debitore esecutato, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Armida Lombardi, dell'1/12/2004 rcp.35012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 3.12.2004, ai nn. 57932/38849, con il quale [redacted] acquistava il bene pignorato dai coniugi [redacted] [redacted] ciascuno per i propri diritti pari ad ½ e solidalmente per l'intero (**cf. ALLEGATO 11**).



- Ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] il corpo di terra di are 26.13 (effettive 20.43) f. 4, p.lla 384, su cui poi è stato edificato il corpo di fabbrica di cui è parte il cespite pignorato è pervenuto in virtù di atto di compravendita del notaio Costantino Pratico del 7.12.1988, rep. 119122, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2, il 22.12.1988 ai nn. 35102/25646 che costituisce il primo atto a titolo derivativo ultraventennale (cfr. ALLEGATI 9-10).

QUESITO n. 6:

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

Il cespite, sottoposto a pignoramento, è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo. Per l'abuso edilizio commesso fu presentata istanza di condono ai sensi della L. 724/94 dal Sig. [REDACTED] assunta al protocollo generale n. 6555 del 28.02.1995 (pratica 2217), per tale illecito fu rilasciato *permesso a costruire in sanatoria* n. 450 del 19.11.2004 per l'appartamento al piano terra adibito a civile abitazione (...) riportato nel NCEU al Fg. 4, part. 384 sub 4 Ct. A2.. (cfr. ALLEGATI 23-24-25-26-27-28-29).

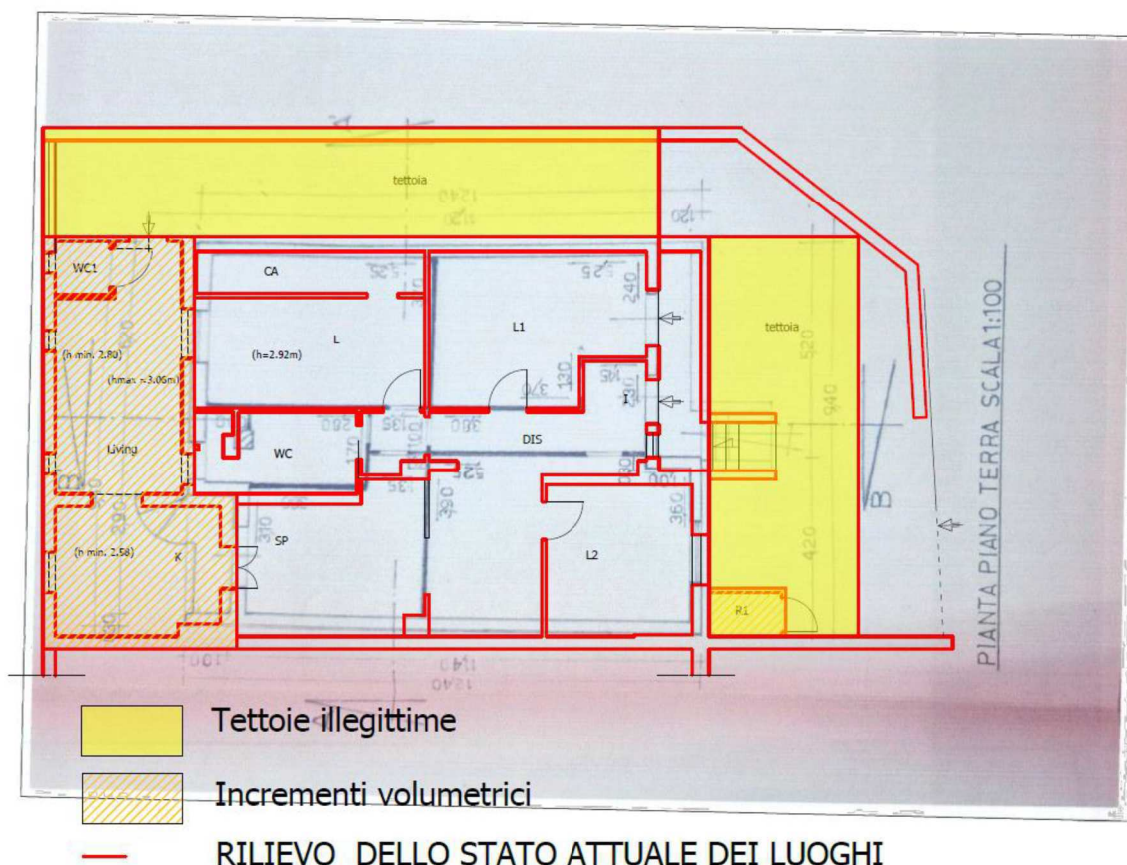
Dal confronto del rilievo dello stato attuale dei luoghi con i grafici posti a corredo della domanda di condono (cfr. ALLEGATO 31) sono emerse le seguenti difformità:

- variazioni essenziali con incremento di volume e di superficie, variazioni prospettiche;
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- tettoia frontale e laterale;
- frazionamento dell'area esterna;
- realizzazione della recinzione.

Al fine di visualizzare anche graficamente tutte le difformità riscontrate, viene allegato il grafico



di sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al grafico accluso al permesso di costruire in sanatoria (cfr. ALLEGATO 31).



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria posta a corredo del condono rilasciato

l'immobile, oggetto della presente procedura, ricade in:

- **zona E3 – “sona agricola semplice”** – Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali ed annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli....(cfr. ALLEGATO 30);
- vincolo sismico;

-al limite della fascia di rispetto per servitù di elettrodotto.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalle NTA a cui si rimanda integralmente (**cf. ALLEGATO 30**).

Per gli ulteriori abusi realizzati, rispetto al condono rilasciato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli, non sono state rinvenute pratiche edilizie né sono state rinvenute ordinanze di abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che **non** è possibile sanare gli illeciti riscontrati.

Gli illeciti suindicati **non sono sanabili** né in via ordinaria con accertamento di conformità, poiché la normativa di zona non lo consente, né in via straordinaria ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche poiché le opere in ampliamento sono state realizzate dopo il 31.03.2003.

L'aggiudicatario entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, **non** può presentare istanza di condono.

Non esiste attestato di certificazione energetica (APE) posseduta dall'immobile staggito né ovviamente è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità. Non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa.

I costi per l'eventuale acquisizione dell'APE risultano pari a circa E. 300,00.

Alla luce di tutto quanto suindicato l'unità immobiliare subastata potrebbe rischiare una demolizione parziale, in ottemperanza all'art. 31 e/o 33 del Testo Unico, e/o vedere applicata la sanzione alternativa alla demolizione, la cosiddetta *fiscalizzazione dell'abuso*⁶ laddove non fosse possibile il ripristino dello stato dei luoghi legittimo.

⁶ Nel caso in cui ci fossero unità immobiliari nell'edificio, sanate ex post, confinanti con l'immobile pignorato. Laddove non fosse possibile il ripristino dello stato dei luoghi legittimo, senza danneggiare la parte costruita in



La possibilità di sostituire la misura ripristinatoria con una sanzione di natura pecuniaria, è a discrezione dell'UTC.

Qualora fosse possibile la rimissione in pristino (come si ritiene che sia) si ritiene che possa essere sanata, ex post, anche la diversa dislocazione degli spazi interni con accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01, fermo restando le diverse determinazioni dell'UTC. Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso "compromesso", esposto comunque al rischio reale di essere prima o poi parzialmente demolito e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo, si è dell'opinione, che si possa applicare una opportuna percentuale di deprezzamento al valore del bene che tenga conto di tutte le siffatte criticità ossia dei costi occorrenti per la rimissione in pristino o della sanzione alternativa alla demolizione.

conformità al progetto assentito, l'amministrazione potrebbe applicare anche una sanzione alternativa alla demolizione.

La fiscalizzazione è una sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione per immobili parzialmente abusivi. La fiscalizzazione si attua quando, sulla base di un accertamento motivato dell'ufficio tecnico comunale, risulta impraticabile rimuovere una porzione dell'edificio realizzata in violazione delle norme urbanistiche. In questi casi, anziché procedere con la demolizione, si applica una sanzione pecuniaria che rappresenta un'alternativa alla rimozione fisica dell'opera irregolare.

Per poter godere della sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione, è necessario dimostrare che la demolizione potrebbe danneggiare la parte legale dell'edificio.

Essa è possibile solo in due distinti casi:

- qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative;
- qualora non risulti possibile la restituzione in pristino.

Gli importi delle sanzioni per la fiscalizzazione sono stabiliti dal testo unico edilizia.

La "fiscalizzazione" è ammessa – soltanto eccezionalmente – quando nella fase di esecuzione della sanzione di ripristino e/o demolizione, l'ufficio tecnico comunale accerti che la demolizione della parte abusiva non sia possibile senza compromettere la parte assentita.

In quel caso, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria, in relazione ad alcuni criteri e parametri, diversamente commisurati dalle norme che ne consentono l'applicazione. Si precisa che l'entità e l'applicazione di quest'ultima resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.



Il valore ottenuto tiene conto che il bene, posto in vendita, sconta un ribasso sul mercato per le problematiche urbanistiche riscontrate, per la parziale illegittimità della volumetria rilevata.

Ovviamente non esiste dichiarazione di abitabilità/agibilità per il bene pignorato.

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il lotto è occupato dai genitori della debitrice esecutata, come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Custode Giudiziario, Avv. Caterina Orditura.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cfr. ALLEGATI 32-33**) è emerso che:

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** pendono altre procedure esecutive sul medesimo bene.
- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato, **non** pendono procedimenti giudiziali civili sul bene medesimo.
- **Non** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- **Non esiste** condominio.
- **Non** vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari.
- **Non** sono stati eseguiti sui beni provvedimenti di sequestro penale.

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

Non si segnalano.



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

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

Iscrizioni ipotecarie:

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti.

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

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti che è stato oggetto di verifica da parte dello scrivente ausiliario.

Difformità urbanistico-edilizie gli oneri urbanistici, come indicato al paragrafo 6, al quale si rimanda integralmente, verranno detratti dal prezzo base di vendita.

Difformità Catastali il costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 risulta pari ad E.300,00, previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene, oggetto della presente disamina, non ricade 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 amministratore di condominio.



QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

Nei riguardi del lotto 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*" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

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

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

$V_{im} = V_{um} \times [S_l + (0,30 \times S_s) + (0,10 \times A_e)]$ 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.;



Sl = superficie lorda coperta;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 30%, fino a mq. 25, il 10%, per la quota eccedente;

Ae= area esterna di pertinenza , di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 10%.

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

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.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- la superficie commerciale come determinata al paragrafo "2", della presente relazione, è pari a mq. **127.00⁷**.

⁷ 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 30% per la Ss superficie scoperta fino a mq. 25, il 10%, per la quota eccedente.

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



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 143/2024

relazione

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 2025, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cfr. ALLEGATO 34**) esprimono i valori parametrici unitari in Fascia/zona periferica (codice di zona D5) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano:

tra E. 1.050,00 e E. 1.600,00.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **MARANO DI NAPOLI**

Fascia/zona: **Periferica/SAN%20ROCCO,%20CASTEL%20BELVEDERE,%20SAN%20MARCO,%20NA%20P.I.P.**

Codice zona: **D5**

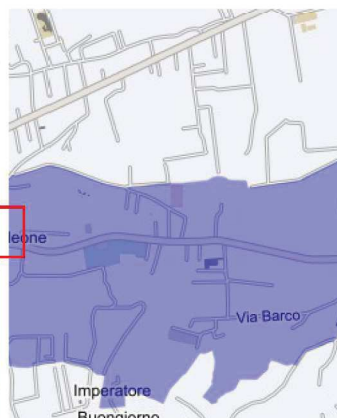
Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1100	L	2,4	3,7	L
Box	Normale	590	910	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L

Spazio disponibile per annotazioni



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it*, *idealista*, *casa.it* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per le abitazioni indipendenti che si attestano intorno ad E. 1.600,00/mq., come di seguito georeferenziato.



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

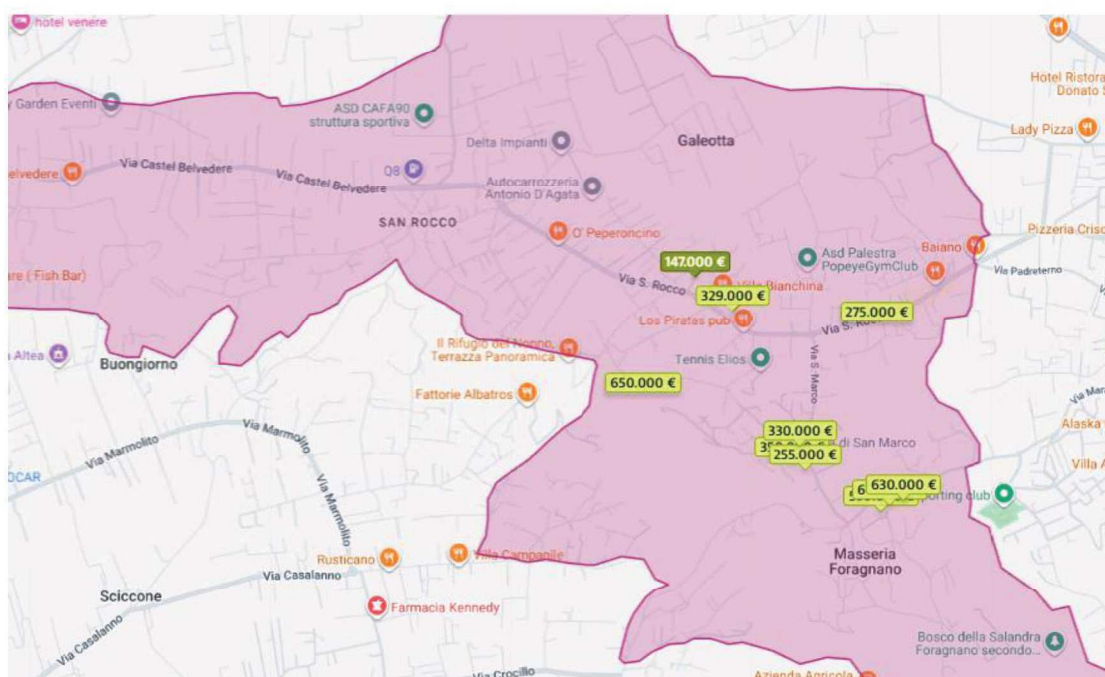
espr. imm. n. 143/2024

relazione

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.400,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

$$Vim = Vum \times Sc$$

$$Vim = \text{Euro } 1.400,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 127 = \text{E. } 177.800 \text{ in c.t. } \text{E. } 179.000,00.$$



Nella valutazione dell'unità 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;
- un abbattimento per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" pari al 20 % del prezzo di stima iniziale;
- per lo *stato di possesso* nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è occupato dai familiari del debitore esecutato;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari all' 8%⁸;

per le *spese condominiali* insolute nulla verrà decurtato, non esiste amministratore di condominio;

- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 8%	Oneri condominiali	Valore definitivo	Cifra tonda
UNICO	179.000,00	-8.900	-35.800	-14.320	-0.00	119.980	E.120.000,00

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, lo stato di conservazione, la problematica urbanistica, il livello delle finiture, ecc.

⁸ L'immobile è in sufficiente stato manutentivo.



Considerando un ulteriore decremento simbolico⁹ del 4%, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ottiene:

$E. 120.000 \times 0,96 = E. 115.200$ e in c.t. E. 115.000,00.

In conclusione il valore determinato come **prezzo base d'asta di**

LOTTO UNICO: abitazione unifamiliare sita in Marano di Napoli (Na), alla via Pio La Torre (già II traversa Castel Belvedere) n. 22 piano rialzato, con area di corte annessa riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli, con i seguenti dati: Foglio 4, p.lla 384, sub 4 è pari a E. 115.000,00.

QUESITO n. 13:

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

L'immobile subastato è stato pignorato 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 e allegato al presente elaborato peritale il certificato di stato civile del debitore esecutato (**cfr. ALLEGATO 20**).

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 rassegna le proprie conclusioni, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

⁹ In virtù delle decurtazioni già effettuate.



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

espr. imm. n. 143/2024 [REDACTED] relazione

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- | | |
|----------------|--|
| ALLEGATO N. 1 | Verbalì delle operazioni peritali; |
| ALLEGATO N. 2 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi; |
| ALLEGATO N. 3 | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi; |
| ALLEGATO N. 4 | Vax catastale - Foglio 4 , p.lla 384 -Marano di Napoli ; |
| ALLEGATO N. 5 | Visura storica per immobile, C.F. foglio 4, p.lla 384, sub 4 ; |
| ALLEGATO N. 6 | Planimetria catastale foglio 4, p.lla 384, sub 4 ; |
| ALLEGATO N. 7 | Elaborato planimetrico; |
| ALLEGATO N. 8 | Visura storica per immobile, C.T. foglio 4, p.lla 384 ; |
| ALLEGATO N. 9 | Titolo di provenienza ultraventennale; |
| ALLEGATO N. 10 | Titolo di provenienza ultraventennale-nota di trascrizione; |
| ALLEGATO N. 11 | Titolo di provenienza al debitore esecutato; |
| ALLEGATO N. 12 | Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale; |
| ALLEGATO N. 13 | Elenco immobili p.lla 988; |
| ALLEGATO N. 14 | Visura storica per immobile, C.F. foglio 4, p.lla 988 ; |
| ALLEGATO N. 15 | Planimetria catastale foglio 4, p.lla 988 ; |
| ALLEGATO N. 16 | Visura storica per immobile, C.T. foglio 4, p.lla 1184 ; |
| ALLEGATO N. 17 | Elaborato planimetrico – p.lla 1184; |
| ALLEGATO N. 18 | Visura storica per immobile, C.F. foglio 4, p.lla 1184, sub 2 ; |
| ALLEGATO N. 19 | Visura storica per immobile, C.F. foglio 4, p.lla 1184, sub 3 ; |
| ALLEGATO N. 20 | Certificato anagrafico di stato civile - [REDACTED] |
| ALLEGATO N. 21 | Certificato di residenza - [REDACTED] |
| ALLEGATO N. 22 | Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale; |
| ALLEGATO N. 23 | Permesso a costruire in sanatoria n. 450 del 19.11.2004; |
| ALLEGATO N. 24 | Permesso a costruire in sanatoria n. 450 del 19.11.2004- grafico allegato; |
| ALLEGATO N. 25 | Permesso a costruire in sanatoria n. 450 del 19.11.2004- certificato di congruità; |
| ALLEGATO N. 26 | Permesso a costruire in sanatoria n. 450 del 19.11.2004- dichiarazione Sostitutiva di atto notorio; |
| ALLEGATO N. 27 | Permesso a costruire in sanatoria n. 450 del 19.11.2004- relazione Tecnica del'/11.11.2004; |
| ALLEGATO N. 28 | Permesso a costruire in sanatoria n. 450 del 19.11.2004- relazione Tecnica del'/15.11.2004; |
| ALLEGATO N. 29 | Permesso a costruire in sanatoria n. 450 del 19.11.2004- perizia giurata del 20.02.1999; |
| ALLEGATO N. 30 | Stralcio NTA; |
| ALLEGATO N. 31 | Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico posto a corredo del permesso a costruire n. 450/2004; |
| ALLEGATO N. 32 | Ispezione ipotecaria immobile: [REDACTED] |
| ALLEGATO N. 33 | Ispezione ipotecaria [REDACTED] |



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

espr. imm. n. 143/2024

relazione

- ALLEGATO N. 34 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Frattamaggiore;
ALLEGATO N. 35 Ricevute di parte delle spese sostenute.

Napoli, 15.12.2025

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati

