

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

IIIª Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 292/2020– Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o +2.

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

PREMESSO

- che, con decreto del 25 ottobre dell'anno 2021, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

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

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

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore precedente 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 precedente 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.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – 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, aversa, torre annunziata, nola

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – 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) Diformità 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) Diformità 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 **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore,

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

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

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati del debitore esecutato risultavano i seguenti:

A. diritto di proprietà in quota 1/1, del Sig., (...) sull'unità immobiliare sita in Casoria (NA), alla Via Principe di Piemonte n. 67 e riportata nel N.C.E.U. del detto Comune al:
- fol. 4, p.lla 766, **sub. 20**, cat. A/2 (...)

B) diritto di proprietà, dei Sigg., E (...) ciascuno per la quota di 1/3 sulla unità immobiliari site in Villaricca (NA) e riportate nel N.C.E.U. del Comune al:

- fol. 2, p.lla 303, **sub. 51**, cat. C/2, classe 3, via Giorgio Amendola n. 10, p. T, mq. 120, R.C. Euro 328,47;
- fol. 2, p.lla 303, **sub. 52**, cat. C/1, classe 3, via Giorgio Amendola n. 10, p. T, mq. 69, R.C. Euro 1.236,55;
- fol. 2, p.lla 303, **sub. 102**, cat. C/1, classe 6, via Piano di Zona 167, p. T, mq. 44, R.C. Euro 1.243,01;
- fol. 2, p.lla 303, **sub. 19**, cat. C/1, classe 6, via Piano di Zona 167, p. T, scala B, mq. 44, R.C. Euro 1.243,01;
- fol. 2, p.lla 303, **sub. 20**, cat. C/1, classe 6, via Piano di Zona 167, p. T, mq. 34, R.C. Euro 960,51;
- fol. 2, p.lla 303, **sub. 21**, cat. C/1, classe 6, via Piano di Zona 167, p. T, scala B, mq. 48, R.C. Euro 1.356,01 (cfr. atto di pignoramento).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 21.10.2022, previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Diego Sorrentino, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Villaricca, alla via Giorgio Amendola presso il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr.**

ALLEGATO 1). Su posto abbiamo rinvenuto il Sig. che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari subastate. In questa sede si procedeva ad effettuare, previa ricognizione generale dei luoghi, l'identificazione delle unità immobiliari subastate.

In data 11.11.2022 mi sono recata nuovamente sui luoghi sottoposti a pignoramento e, precisamente, nel Comune di Villaricca, alla via Giorgio Amendola presso il compendio immobiliare subastato. Sul posto ho rinvenuto il debitore esecutato, Sig. , che ha consentito l'accesso ai luoghi, ogni unità immobiliare staggita è stata oggetto di rilievi metrici e fotografici (cfr. **ALLEGATI 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13**).

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

In data 21.11.2022 mi sono recata sui luoghi sottoposti a pignoramento e, precisamente, nel Comune di Casoria, alla via Principe di Napoli n. 67 presso l'unità immobiliare staggita. Sul posto ho rinvenuto il debitore esecutato, Sig. , che ha consentito l'accesso ai luoghi e il Custode Giudiziario, Avv. Diego Sorrentino, alla loro presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico del cespite pignorato (cfr. **ALLEGATI 2-3**).

In questa sede il Sig. Sig. forniva alla sottoscritta la seguente documentazione

- compravendita per Notar Giuseppe Salvi del 19.06.1998, nota di trascrizione, atto per notar Luigi Mauro del 16.11.1987 e atto del Notaio Luigi Mauro dell'1.03.1989, rep.20158, contratti di locazione e registrazioni (cfr. **ALLEGATI 14-15-16-44-73-74-75-77**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, planimetrie catastali, elaborati planimetrici attuali e pregressi, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare subastato (cfr. **ALLEGATI 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-84-85-86-87-88-90-100-101**) e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

Napoli per richiedere e acquisire estratto di matrimonio e certificato di residenza dei debitori esecutati (**cf. ALLEGATI 38-39-40-41-42-43**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento e ai debitori esecutati, presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la registrazione dei contratti di locazione (**cf. ALLEGATI 76-78-79-80-81-82**), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria e di Villaricca per effettuare accesso agli atti e richiedere copia dei titoli abilitativi e grafici allegati, stralci delle Norme Tecniche di Attuazione, condoni, ecc. (**cf. ALLEGATI 60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72**).

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

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

Il verbale di pignoramento degli immobili, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **29.09.2020** ai nn. **35507/25808**.

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

La certificazione notarile del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini del 12.11.2020, in atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza della consistenza immobiliare pignorata e si estende fino:

per l'immobile sito in **Casoria**:

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- all'atto di compravendita per notar Salvi Giuseppe del 19.06.1998, rep. 2156, trascritto l'1.07.1998 ai nn. 20484/15784 con il quale fu trasferita la piena proprietà dell'immobile subastato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria, al Foglio 4, p.lla 766, sub 20 (**cf. ALLEGATI 14-15**), da potere di a per l'intera piena proprietà, che costituisce il titolo di provenienza al debitore esecutato nonché il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio;

per gli immobili siti in **Villaricca (Na)**:

- all'atto di compravendita per notar Luigi Mauro dell'1.03.1989, rep. 20158, trascritto il 16.03.1989 ai nn. 8281/6297 con il quale fu trasferita **la proprietà superficiaria** degli immobili subastati siti in Villaricca, illo tempore identificati in C.F. al Foglio 2, p.lla 303, subb. 19-20-21-22-35-36-37-38 e 39 (**cf. ALLEGATI 44-45-46-47**), da potere di ai Sigg. per 1/3 ciascuno della **proprietà superficiaria**, che costituisce il titolo di provenienza ai debitori esecutati e il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio.

L'atto di pignoramento e la relazione notarile recano però l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità degli esecutati, per gli immobili in Villaricca(Na), infatti, i diritti reali si riferiscono alla proprietà superficiaria e non alla piena proprietà dei beni.

Il creditore procedente **non ha** depositato **gli estratti catastali attuali** né quelli **storici**, per cui si è provveduto ad effettuare le visure storiche degli immobili subastati (**cf. ALLEGATI cfr. ALLEGATI 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-84-85-86-87-88-90**) al fine di collegare la consistenza immobiliare attuale alla più antica provenienza.

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

Il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, lo scrivente ausiliario ha dunque richiesto e acquisito la documentazione mancante (**cf. ALLEGATI 38-39-40-41-42-43**).

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

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

A. dalla **quota di 1/1** della **piena proprietà** dell'immobile sito in **Casoria**, come da titolo di provenienza acquisito e allegato alla presente relazione: **atto per notar** Salvi Giuseppe del 19.06.1998, rep. 2156, trascritto l'1.07.1998 ai nn. 20484/15784 con il quale fu trasferito l'immobile subastato sito in Casoria in C.F. al Foglio 4, p.lla 766, sub 20 (**cf. ALLEGATI 14-15**), da potere di a per l'intera piena proprietà.

Il debitore esecutato al momento dell'acquisto era celibe, come risulta dall'estratto di matrimonio che si allega al presente elaborato peritale, ha contratto matrimonio in data successiva all'acquisto (**cf. ALLEGATO 39**).

B. dalla **proprietà superficaria** degli immobili siti in **Villaricca (Na)** dei Sigg. , E **ciascuno per la quota di 1/3** come da titolo di provenienza acquisito e allegato alla presente relazione: **atto per notar** Luigi Mauro dell'1.03.1989, rep. 201458, trascritto il 16.03.1989 ai nn. 8281/6297 con il quale fu trasferita la proprietà superficaria degli immobili subastati siti in Villaricca identificati, illo tempore, in C.F. al Foglio 2, p.lla 303, subb. 19-20-21-22-35-36-37-38 e 39 (**cf. ALLEGATI 44-45-46-47**), da potere di ciascuno per la quota di 1/3 della proprietà superficaria.

Il Sig. al momento dell'acquisto era **celibe**, avendo contratto matrimonio in data posteriore alla stipula del suindicato atto (**cf. ALLEGATO 39**), i Sigg. e hanno contratto matrimonio

in data antecedente scegliendo il regime della *separazione dei beni* come risulta dagli estratti di matrimonio allegati (cfr. **ALLEGATI 41-42**).

Per l'immobile sito in CASORIA

Il **diritto reale (1/1 della piena proprietà)**, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto e dello stato civile del debitore esecutato all'epoca del trasferimento del bene (cfr. **ALLEGATI 14-15-39-41-42**).

Per le unità site in VILLARICCA (Na)

Il **diritto reale di 1/3 ciascuno dei Sigg. , E** indicato nell'atto di pignoramento, **non** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto. **L'atto di pignoramento e la relazione notarile recano infatti l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità degli esecutati: i diritti reali si riferiscono alla proprietà superficiaria e non alla piena proprietà dei beni** (cfr. **ALLEGATI 44-45-46-47**).

I beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

A. diritto di proprietà in quota 1/1, del Sig. , (...) sull'unità immobiliare sita in Casoria (NA), alla Via Principe di Piemonte n. 67 e riportata nel N.C.E.U. del detto Comune al:

- *fol. 4, p.lla 766, **sub. 20**, cat. A/2 (...)*

B) diritto di proprietà, dei Sigg. , E (...) ciascuno per la quota di 1/3 sulla unità immobiliari site in Villaricca (NA) e riportate nel N.C.E.U. del Comune al:

- *fol. 2, p.lla 303, **sub. 51**, cat. C/2, classe 3, via Giorgio Amendola n. 10, p. T, mq. 120, R.C. Euro 328,47;*

- *fol. 2, p.lla 303, **sub. 52**, cat. C/1, classe 3, via Giorgio Amendola n. 10, p. T, mq. 69, R.C. Euro 1.236,55;*

- *fol. 2, p.lla 303, **sub. 102**, cat. C/1, classe 6, via Piano di Zona 167, p. T, mq. 44, R.C. Euro 1.243,01;*

- *fol. 2, p.lla 303, **sub. 19**, cat. C/1, classe 6, via Piano di Zona 167, p. T, scala B, mq. 44, R.C. Euro 1.243,01;*

- *fol. 2, p.lla 303, **sub. 20**, cat. C/1, classe 6, via Piano di Zona 167, p. T, mq. 34, R.C. Euro 960,51;*

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- *fol. 2, p.lla 303, sub. 21, cat. C/1, classe 6, via Piano di Zona 167, p. T, scala B, mq. 48, R.C. Euro 1.356,01 (cfr. atto di pignoramento).*

I beni pignorati sono attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di **Casoria (Na)**

con i seguenti dati:

- Foglio 4, particella 766, **sub 20**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., totale escluse aree esterne 113 mq., rendita Euro 468,68, indirizzo via Principe di Piemonte n. 67, int. 13, piano 4, intestato a , nato a Cercola (Na) l'1.08.1971, proprietà (**cfr. ALLEGATI 18-19**).

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

(Na) con i seguenti dati:

- Foglio 2, particella 303, **sub 51**, categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq., superficie catastale totale 138 mq., rendita Euro 328,47, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cfr. ALLEGATI 21-22**).
- Foglio 2, particella 303, **sub 52**, categoria C/1, classe 3, consistenza 69 mq., superficie catastale totale 79 mq., rendita Euro 1.236,55, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cfr. ALLEGATI 23-24**).

I subalterni pignorati 102 e 21, dopo la trascrizione del pignoramento, sono stati soppressi e hanno generato l'attuale sub 57, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. ALLEGATI 25-26-27-28-29-30)

- Foglio 2, particella 303, **sub 57**, categoria C/1, classe 6, consistenza 86 mq., superficie catastale totale 93 mq., rendita Euro 2.429,52, indirizzo Via Napoli n. 2, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cfr. ALLEGATI 29-30**).
- Foglio 2, particella 303, **sub 19**, categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq., superficie catastale totale 49 mq., rendita Euro 1.243,01, indirizzo Via Piano di zona 167, scala B, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cfr. ALLEGATI 31-32**).

- Foglio 2, particella 303, **sub 20**, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita Euro 960,51, indirizzo Via Piano di zona 167, n. snc, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 33-34**).

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

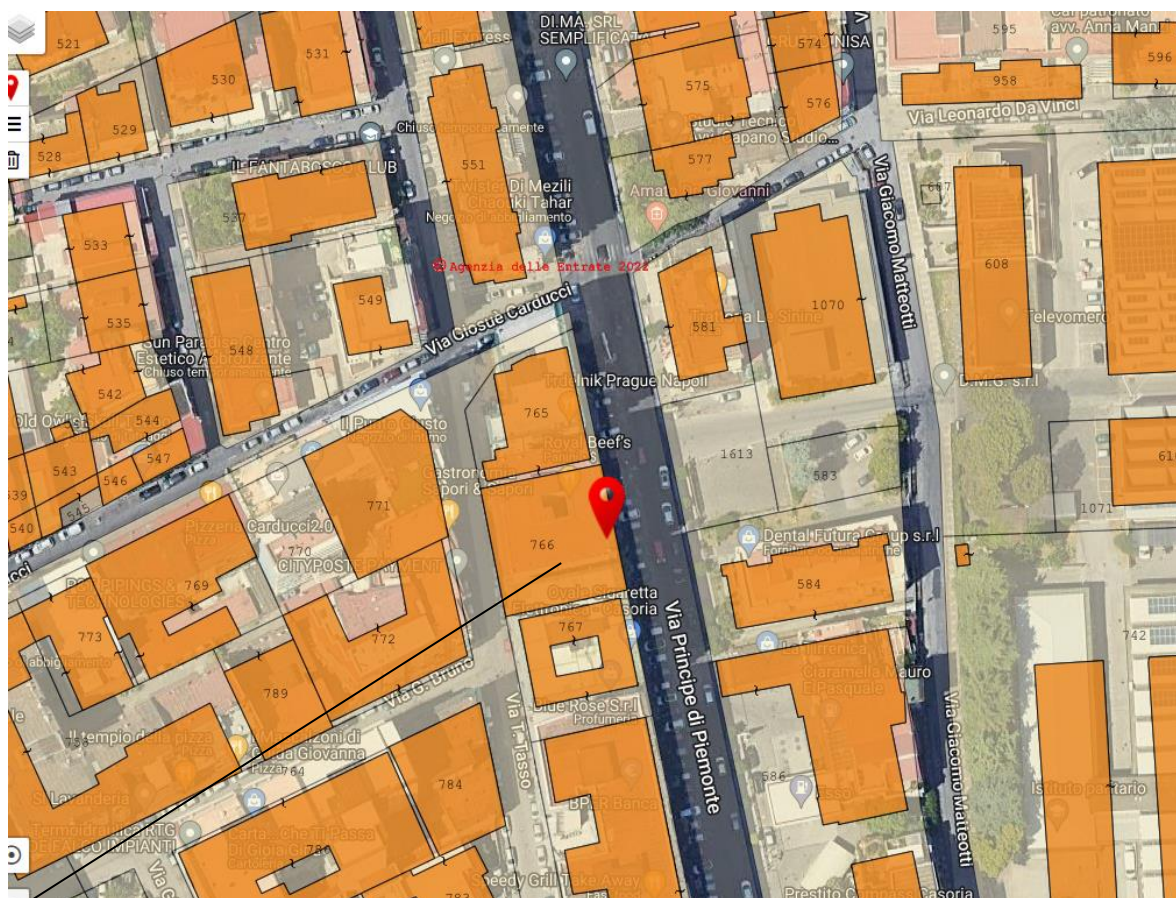
b) Si è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”: lo stato attuale dei luoghi, rinvenuto *in situ*, non rispecchia totalmente la situazione rappresentata catastalmente, come verrà dettagliatamente indicato al paragrafo 3 della presente relazione e al quale integralmente si rimanda.

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

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, in cui è dislocata la consistenza immobiliare subastata, si è provveduto, ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con gli estratti di mappa catastali elaborati dalla SOGEI (**cf. ALLEGATI 48-49**).

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione



Casoria, Foglio 4, p.lla 766 che identifica al Catasto al Catasto Urbano il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della normativa urbanistica di zona e dello stato di legittimità urbanistico ed edilizio dei cespiti pignorati, lo scrivente ausiliario propone, di procedere alla formazione di **6 lotti**, così come di seguito indicato, e precisamente:

CASORIA (NA)

- ❖ *Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Casoria (Na), Via Principe di Piemonte n. 67, piano 4°, int. 13 (C.F. Casoria, foglio 4, p.lla 766 sub 20, cat. A/2).*

VILLARICCA (NA)

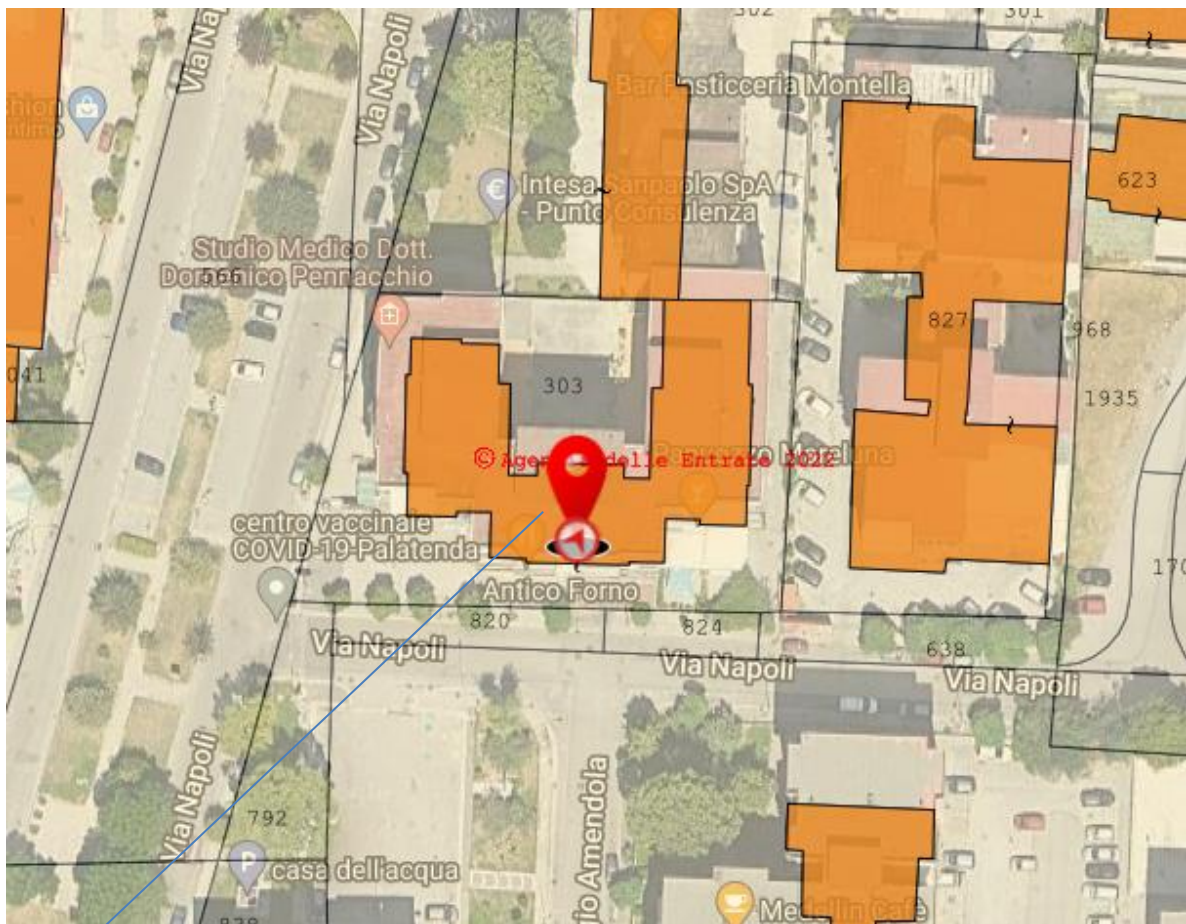
- ❖ *Lotto 2: proprietà superficaria del locale commerciale sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- ❖ **Lotto 3: proprietà superficaria del locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria “MareLuna” sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)**
- ❖ **Lotto 4: proprietà superficaria del locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)**
- ❖ **Lotto 5: proprietà superficaria del proprietà superficaria del locale commerciale sito in Villaricca (Na), Via Amendola s.n.c, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)**
- ❖ **Lotto 6: proprietà superficaria del locale commerciale in Villaricca (Na), Via Amendola s.n.c, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1).**



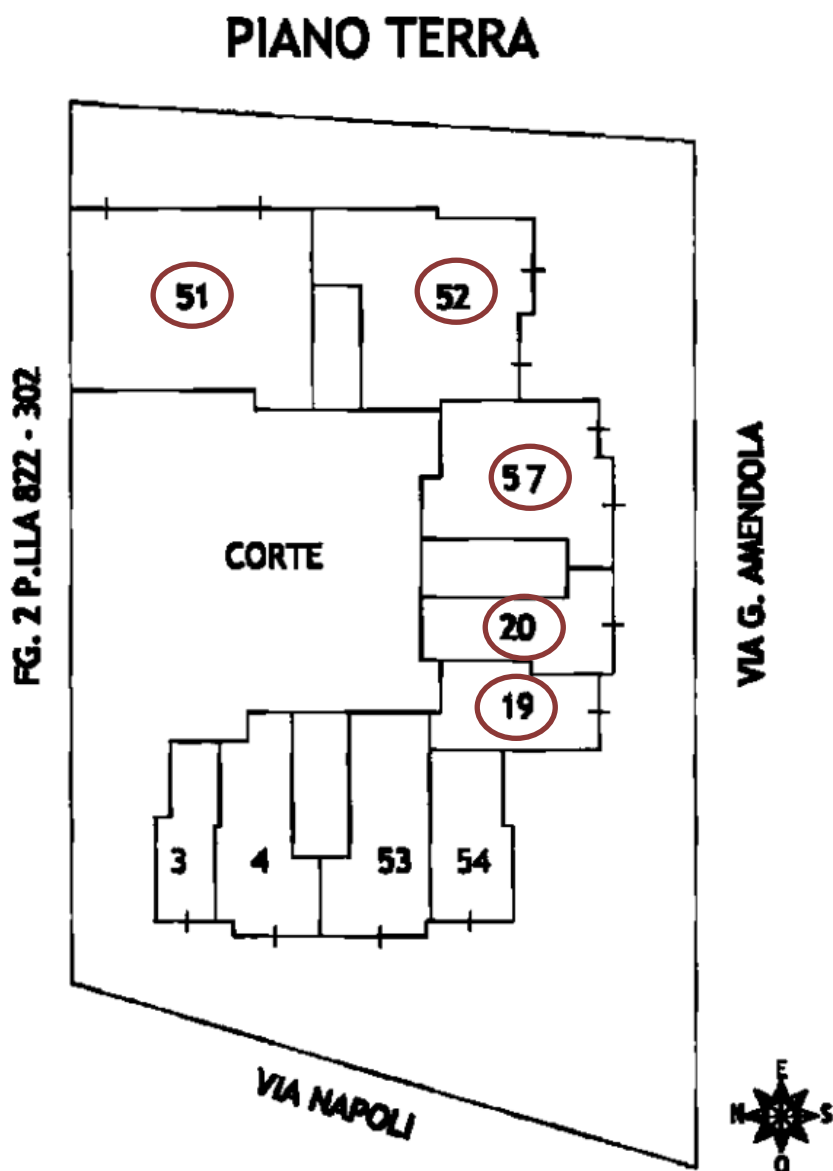
Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata – p.lla 303 del foglio 2 del Comune di Villaricca (Na).

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

Per una lettura immediata della dislocazione spaziale delle unità immobiliari subastate site in Villaricca, rispetto al fabbricato di cui esse sono parte, si è allegato l'elaborato planimetrico (cfr. ALLEGATO 37).

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



Elaborato planimetrico in cui sono evidenziati i subalterni pignorati.

Il sub 57 deriva dalla fusione dei sub 102 e 21, come rappresentato graficamente nell'elaborato planimetrico antecedente e indicato nella visura storica catastale del cespite (cfr. ALLEGATI 36-29). La fusione è stata effettuata dopo la trascrizione del pignoramento.

❖ *Lotto 1: appartamento sito in Casoria (Na), Via Principe di Piemonte n. 67, piano 4°, int. 13 (C.F. Casoria, foglio 4, p.lla 766 sub 20, cat. A/2)*

Confini

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

- Nord-est con la strada di accesso: via Principe di Piemonte;
- Sud-Est con area di pertinenza del fabbricato adiacente (p.lla 767), via Principe di Piemonte e appartamento attiguo contraddistinto dal numero di interno 12;
- Sud-ovest con appartamento attiguo contraddistinto dal numero di interno 12, pianerottolo condominiale di accesso e chiostrina interna.

Estremi catastali

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

- Foglio 4, particella 766, sub 20, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., totale escluse aree esterne 113 mq., rendita Euro 468,68, indirizzo Via Principe di Piemonte n. 67, int. 13, piano 4, intestato a , nato a Cercola (Na) l'1.08.1971, proprietà (cfr. ALLEGATI 18-19).

❖ *Lotto 2: locale deposito sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n. 16, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)*

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con particella 302, area di accesso e cortile interno;
- Est con area di accesso che ricade sull'area di pertinenza del fabbricato;
- Sud con subalterno 52, ascensore e vano scala.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, sub 51, categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq., superficie catastale totale 138 mq., rendita Euro 328,47, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (cfr. ALLEGATI 21-22).

- ❖ *Lotto 3: locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)*

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con sub 51, ascensore e vano scala;
- Est con area di accesso secondario laterale che ricade su area di pertinenza del fabbricato;
- Sud con via G. Amendola e subalterno 57.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 52**, categoria C/1, classe 3, consistenza 69 mq., superficie catastale totale 79 mq., rendita Euro 1.236,55, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 23-24**).

- ❖ *Lotto 4: locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)*

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con cortile interno e sub 52;
- Sud con via G. Amendola
- Ovest con vano scala, ascensore e sub 20.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 57**, categoria C/1, classe 6, consistenza 86 mq., superficie catastale totale 93 mq., rendita Euro 2.429,52, indirizzo Via Napoli n. 2, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 29-30**).

- ❖ *Lotto 5: terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)*

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Est con subalterno 20;
- Sud con area esterna del fabbricato adiacente via G. Amendola
- Ovest con sub 54 e via G. Amendola.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 19**, categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq., superficie catastale totale 49 mq., rendita Euro 1.243,01, indirizzo Via Piano di zona 167, scala B, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 31-32**).

❖ *Lotto 6: terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1)*

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con cortile interno e ascensore;
- Est con vano scala B, ascensore e subalterno 57;
- Sud con area esterna del fabbricato adiacente via G. Amendola.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 20**, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita Euro 960,51, indirizzo Via Piano di zona 167, n. snc, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 33-34**).

QUESITO n. 2:

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

CASORIA (NA)

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

❖ **Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Casoria (Na), Via Principe di Piemonte n. 67, piano 4°, int. 13 (C.F. Casoria, foglio 4, p.lla 766 sub 20, cat. A/2)**



Oggetto della presente disamina è l'unità immobiliare ubicata al piano quarto dello stabile, sito in Casoria (Na) alla via Principe di Piemonte n. 67

Trattasi dell'appartamento, sito al piano quarto del corpo di fabbrica, avente accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo, per chi sale le scale e contraddistinta dal numero interno 13.

L'immobile si compone di: ingresso-living, disimpegno, tre vani, due bagni e cucina.

E' parte integrante dell'immobile "de quo" un balcone a livello prospiciente la strada principale.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 3.01.

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

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

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e citofonico. Gli impianti sono comunque non attivi poiché l'immobile risulta, al momento, disabitato.

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

L'immobile è pavimentato con piastrelle in maioliche, monocottura ed in parte è rifinito con parquet.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato.

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

L'esposizione prevalente è a nord-est.

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

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 200,00.

Confini

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

- Nord-est con la strada di accesso: via Principe di Piemonte;
- Sud-Est con area di pertinenza del fabbricato adiacente (p.lla 767), via Principe di Piemonte e appartamento attiguo contraddistinto dal numero di interno 12;
- Sud-ovest con appartamento attiguo contraddistinto dal numero di interno 12, pianerottolo condominiale di accesso e chiostrina interna.

Estremi catastali

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

- Foglio **4**, particella **766**, **sub 20**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., totale escluse aree esterne 113 mq., rendita Euro 468,68, indirizzo Via Principe di Piemonte n. 67, int. 13, piano 4, intestato a , nato a Cercola (Na) 1.08.1971, proprietà (**cf. ALLEGATI 18-19**).

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- **mq 103.21;**

La superficie globale lorda = mq. 117,57

La sup. scoperta = mq. 19.01.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare sita in Casoria è una costruzione in cemento armato che si articola su 9 livelli.

Lo stabile si compone di piano terra e otto piani soprastanti, più lastrico solare. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è sufficiente.

Esso non è dotato di servizio di portineria mentre è munito di impianto di risalita al piano.

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

L'area è sufficientemente urbanizzata, nel raggio di 800 mt. sono presenti scuole, negozi, luoghi di ristoro, banche, farmacie, centri commerciali, la zona è ben collegata al sistema viario, via Principe di Piemonte collega Casoria con i paesi limitrofi e con Napoli come di seguito georeferenziato.

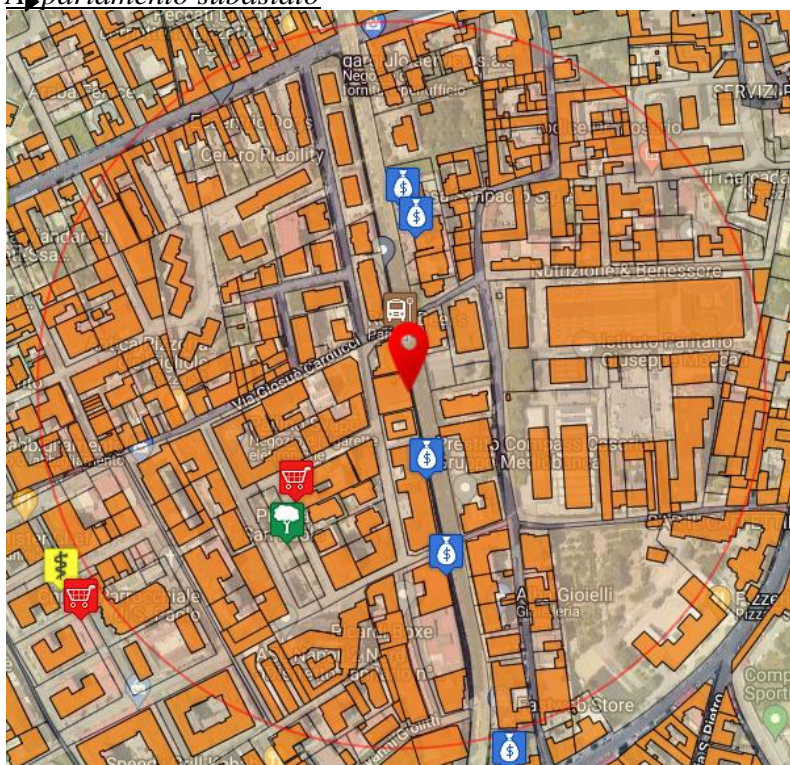
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione



Appartamento subastato



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

VILLARICCA (NA)

Oggetto della presente disamina è la porzione immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito in Villaricca (Na), facente parte del condominio “Parco dei Fiori”, sito in Villaricca (Na) alla via Napoli n. 56. Il fabbricato a “C” si sviluppa su un piano seminterrato, terreno e cinque piani superiori ed è servito da tre scale A, B e C, oggetto della presente indagine è il piano terra dei bracci posti a est e a sud, come identificato nell’elaborato planimetrico suindicato (cfr. ALLEGATO 37).



Fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare subastata.

❖ **Lotto 2: locale commerciale sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)**

Trattasi del terraneo, adibito fino a qualche mese fa a palestra e/o scuola di ballo, sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accesso dalla terz’ultima porta/saracinesca posta su via G. Amendola e contraddistinta col civico n. 16, lateralmente sul lato est del corpo di fabbricato, come identificato nell’elaborato planimetrico allegato (cfr. ALLEGATO 37).

L’immobile si compone di: ingresso, reception, spogliatoio, disimpegno, bagno, antibagno e sala da ballo.

Il cespite ha, un’altezza interna di m.l. 3.65.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione



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

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

Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parato, ad eccezione del bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato in parte con piastrelle in monocottura e in parte rifinito con parquet.

Gli infissi interni sono in legno e plastica, quelli esterni in alluminio anodizzato muniti di serrande avvolgibili.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del disimpegno posteriore, in parte tompagnato, del bagno e dello spogliatoio.

L'esposizione prevalente è a Est.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune. L'immobile attualmente non è utilizzato.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 200,00.

Si segnala che l'immobile attualmente ingloba una piccola porzione, diversamente da quanto rappresentato nel grafico di condono e nell'originaria planimetria catastale del sub 39 (**cf. ALLEGATI 70 e 86**) che invece la escludevano che rappresentava una rampa di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

raccordo tra il piano seminterrato e il cortile interno del Parco, nelle ispezione ipotecarie non sono stati rinvenuti atti di acquisto di tale area, si è dell'opinione che tale rampa sia stata da sempre realizzata in difformità dal titolo abilitativo, in ogni caso, prudenzialmente, tale superficie non verrà considerata nella stima dell'immobile.

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con particella 302, area di accesso e cortile interno;
- Est con area di accesso che ricade sull'area di pertinenza del fabbricato;
- Sud con subalterno 52, ascensore e vano scala.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 51**, categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq., superficie catastale totale 138 mq., rendita Euro 328,47, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a , nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (cfr. **ALLEGATI 21-22**).

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- mq 133,42 – (1,69 +0,43) = **mq. 131,30;**

La superficie globale lorda = mq. 146.81.



Ingresso

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- ❖ *Lotto 3: locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n. 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)*



Trattasi del locale commerciale adibito a *ristorante/pizzeria* sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accessi principali dalle porte poste su via G. Amendola, di cui una è contraddistinta col numero civico 12, vi è anche accesso secondario sul lato est del corpo di fabbrica, al momento non utilizzato. Il cespite è stato esattamente localizzato e identificato nell'elaborato planimetrico allegato (cfr. **ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di: ingresso, cassa, disimpegno, office, antibagno, due bagni, cucina, sala ristorante, dispensa, area soppalcata con cella frigorifera e piccolo soppalco adibito a deposito.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 3.66.

Attualmente all'immobile è stata annessa impropriamente un'area verandata, ricavata su area condominiale e priva di autorizzazioni edilizie per cui di quest' ultima non si terrà conto in fase valutativa.

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

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

Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con pannelli in legno, con piastrelle in monocottura e in cotto, i bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e marmetti nei bagni.
Gli infissi interni sono in legno e plastica quelli esterni in alluminio anodizzato muniti di serrande avvolgibili.
Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione dei bagni e della cucina.
L'esposizione prevalente è a sud.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre, con rifiniture di uso comune.
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 200,00.

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con sub 51, ascensore e vano scala;
- Est con area di accesso secondario laterale che ricade su area di pertinenza del fabbricato;
- Sud con via G. Amendola e subalterno 57.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 52**, categoria C/1, classe 3, consistenza 69 mq., superficie catastale totale 79 mq., rendita Euro 1.236,55, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (cfr. **ALLEGATI 23-24**).

La superficie calpestabile della porzione immobiliare suindicata misura:

- **mq 89.72;**

La superficie globale lorda = mq. 107,01

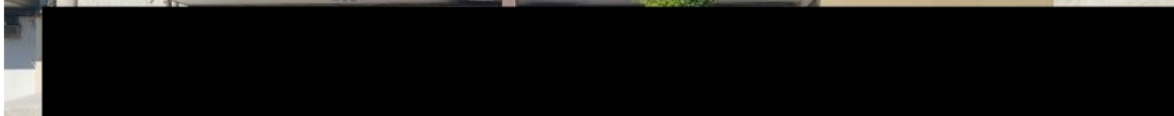


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

❖ **Lotto 4: locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)**



Trattasi del locale commerciale adibito a *bar* sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accessi principali dalla strada e precisamente dalle porte poste su via G. Amendola, senza numero civico (già civico 8). Il cespite è stato esattamente localizzato e identificato nell'elaborato planimetrico allegato (cfr. **ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di: sala interna con bancone, tre bagni e ripostiglio.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 3.27.

Attualmente al cespite è stata annessa un'area esterna attrezzata, ricavata su area condominiale, in cui sono dislocati i tavolini, le sedie e i gazebi, priva di autorizzazioni edilizie per cui di quest'ultima superficie non si terrà conto in fase valutativa.

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

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

Le pareti sono in parte tinteggiate, in parte rivestite con piastrelle in monocottura e in parte rivestite con carta da parato nell'antibagno, ad eccezione dei bagni che sono rivestiti con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura di diverse tipologie.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio anodizzato muniti di serrande avvolgibili.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione dei bagni e del ripostiglio. L'esposizione prevalente è a sud.

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

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 200,00.

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con cortile interno e sub 52;
- Sud con area esterna del fabbricato che costeggia via G. Amendola
- Ovest con vano scala, ascensore e sub 20.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 57**, categoria C/1, classe 6, consistenza 86 mq., superficie catastale totale 93 mq., rendita Euro 2.429,52, indirizzo Via Napoli n. 2, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 29-30**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- **mq 90.31;**
- **Sgl = 101,48 di cui 23 mq. retroservizi**



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

❖ **Lotto 5: terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c. (già civico 2), piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)**



Trattasi del terraneo sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accesso da via G. Amendola senza numero civico e, precisamente, dalla prima porta posta su via Giorgio Amendola. Il cespite è stato esattamente localizzato e identificato nell'elaborato planimetrico allegato (cfr. **ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di un solo ambiente rettangolare con il lato corto prospiciente la strada di accesso.

Il cespite ha un'altezza interna di m.l. 3.72.

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

L'immobile non è pavimentato e presumibilmente anche l'impianto elettrico non è funzionante, esso infatti è stato oggetto di lavori edilizi di manutenzione rimasti incompleti. Le pareti sono intonacate.

L'infisso esterno è in ferro ed è munito di serranda avvolgibile.

L'esposizione prevalente è a sud.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è pessimo, l'immobile abbisogna di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria per essere utilizzato.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 200,00.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Est con subalterno 20;
- Sud con area che costeggia via G. Amendola
- Ovest con sub 54 e via G. Amendola.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 19**, categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq., superficie catastale totale 49 mq., rendita Euro 1.243,01, indirizzo Via Piano di zona 167, scala B, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 31-32**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- **mq 46,28;**

La superficie globale lorda = mq. 51.51.



❖ ***Lotto 6: terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c. (già civico 4), piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1)***

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione



Trattasi del terraneo sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accesso da via G. Amendola senza numero civico e, precisamente, dalla seconda porta posta su via Giorgio Amendola, a partire dallo spigolo sud-ovest del fabbricato. Il cespite è stato esattamente localizzato e identificato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di due locali e un bagno.

Il cespite ha un'altezza interna di m.l. 3.65.

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

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario, al momento però l'immobile non è utilizzato.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione del bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato.

Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio anodizzato. La porta di accesso è munita di serranda avvolgibile.

Solo l'ambiente fronte strada fruisce di illuminazione diretta

L'esposizione prevalente è a sud.

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

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica (APE), i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano indicativamente a euro 200,00.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con cortile interno e ascensore;
- Est con vano scala B, ascensore e subalterno 57;
- Sud con area del fabbricato che costeggia via G. Amendola.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 20**, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita Euro 960,51, indirizzo Via Piano di zona 167, n. snc, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (cfr. **ALLEGATI 33-34**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- **mq 46,32;**

La superficie globale lorda = mq. 52,22.



Si segnala che tutte le unità immobiliari pignorate site in Villaricca possono usufruire delle porte esistenti nel cortile comune al fabbricato soltanto per motivi ad uso “uscita di sicurezza”, essendo fatto divieto agli acquirenti di qualsiasi altro uso (in particolare di carico o scarico merci).

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

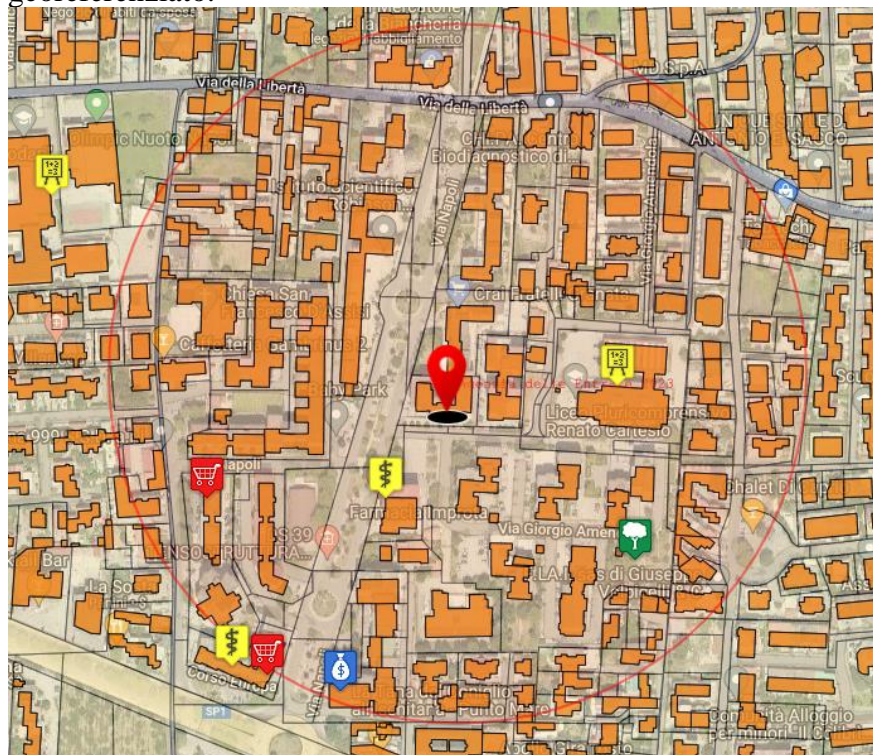
Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare “de qua”, è una costruzione in cemento armato che si articola su 8 livelli.

Lo stabile si compone di piano seminterrato, piano terra, cinque piani soprastanti nonché terrazzo calpestabile di copertura. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è sufficiente.

Il fabbricato è dislocato in una zona semicentrale del Comune di Villaricca.

L’area è sufficientemente urbanizzata, nel raggio di 800 mt. sono presenti negozi, ristoranti, luoghi di ristoro ecc., centri commerciali, scuole, la zona è collegata al sistema viario, è sita nelle immediate vicinanze della Circumvallazione esterna di Napoli (SP1), asse viario che serve l’area nord di Napoli, correndo lungo la direttrice ovest-est, e rivestendo un ruolo primario per la viabilità urbana ed extraurbana della città metropolitana, come di seguito

georeferenziato.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 800 mt.

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni pignorati sono attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di **Casoria (Na)**

con i seguenti dati:

- Foglio 4, particella 766, **sub 20**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., totale escluse aree esterne 113 mq., rendita Euro 468,68, indirizzo Via Principe di Piemonte n. 67, int. 13, piano 4, intestato a , nato a Cercola (Na) il 1.08.1971, proprietà (**cf. ALLEGATI 18-19**).

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

(Na) con i seguenti dati:

- Foglio 2, particella 303, **sub 51**, categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq., superficie catastale totale 138 mq., rendita Euro 328,47, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 21-22**).
- Foglio 2, particella 303, **sub 52**, categoria C/1, classe 3, consistenza 69 mq., superficie catastale totale 79 mq., rendita Euro 1.236,55, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 23-24**).

I subalterni pignorati 102 e 21, dopo la trascrizione del pignoramento, sono stati soppressi e hanno generato l'attuale sub 57, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (cf. ALLEGATI 25-26-27-28-29-30)

- Foglio 2, particella 303, **sub 57**, categoria C/1, classe 6, consistenza 86 mq., superficie catastale totale 93 mq., rendita Euro 2.429,52, indirizzo Via Napoli n. 2, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 29-30**).
- Foglio 2, particella 303, **sub 19**, categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq., superficie catastale totale 49 mq., rendita Euro 1.243,01, indirizzo Via Piano di zona 167, scala B, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 31-32**).

- Foglio 2, particella 303, **sub 20**, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita Euro 960,51, indirizzo Via Piano di zona 167, n. snc, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 33-34**).

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

CASORIA

Il fabbricato, di cui è costituita l'immobile pignorato sito in **Casoria**, è attualmente identificato dalla **particella 766** (ENTE URBANO di are 6.21) del Foglio 4 del Comune di Casoria che è passata all'urbano con variazione del 23.05.2013, pratica n. NA0223039, in atti dal 23.05.2013 bonifica identificativo catastale (n.61861/2013 – **cf. ALLEGATO 21**), La particella 766, seminativo arborato, di are 6.21 deriva dall'impianto meccanografico del 2.01.1980. Per i passaggi intermedi si rimanda alla visura storica per immobile allegata (**cf. ALLEGATO 50**).

Il sub pignorato sito in Casoria:

- Foglio 4, particella 766, **sub 20**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., totale escluse aree esterne 113 mq., rendita Euro 468,68, indirizzo Via Principe di Piemonte n. 67, int. 13, piano 4, intestato a , nato a Cercola (Na) il 1.08.1971, proprietà, deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987. La grafica associata è stata presentata in data 19.06.1966. (**cf. ALLEGATI 18-19**).

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

Il negozio di acquisto fa riferimento agli stessi dati catastali indicati nel pignoramento (F. 4, p.lla 766, sub 20, cat. A/2 - **cf. ALLEGATI 14-15**).

Il sub 20 è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 con scheda presentata il 19.12.1966.

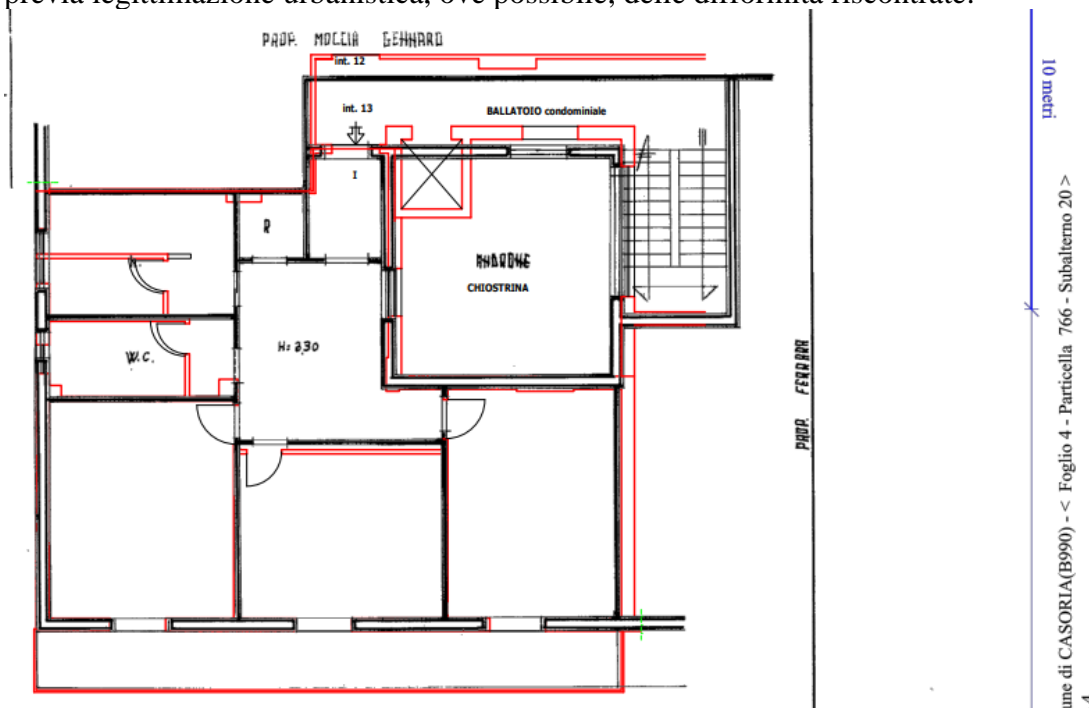
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli, aversa, torre annunziata, nola

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

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

Si sono invece riscontrate, **difformità** tra la **situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nelle relativa planimetria catastale**, sono stati riscontrati: impercettibile ampliamento per errata rappresentazione grafica, differenze di altezza ($h = 3.01$ in luogo di $h = 3.30$ indicato nella planimetria catastale) e variazioni interne, anche l'orientamento indicato nella planimetria catastale è errato (**cf. ALLEGATO 52**).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento planimetrico catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate.



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale.

VILLARICCA

Il fabbricato, di cui è costituita la porzione immobiliare subastata, sito in Villaricca (Na), è attualmente identificato dalla **particella 303** (ENTE URBANO di are 11.40) del Foglio 2 del

Comune di Villaricca che è passata all'urbano con variazione di ufficio del 5.02.2013, pratica n. NA0048628, in atti dal 5.02.2013 (n.437.1/2013 – **cf. ALLEGATO 51**).

La particella 303 del foglio 2, frutt. irrig. di are 11.40, deriva dal frazionamento della originaria particella: Foglio 2, **p.lla 303** di are 96.09 presente dall'impianto meccanografico del 8.02.1973. Per i passaggi intermedi si rimanda alla visura storica per immobile allegata (**cf. ALLEGATO 51**).

Per tutti gli immobili subastati vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento. Il negozio di acquisto fa riferimento ai dati catastali così come pignorati, ad eccezione dei subalterni 51, 52 e 102 (**cf. ALLEGATO 16**).

I **sub 51-52** pignorati infatti derivano dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso del **sub 103** giusta variazione del 13/10/2015 pratica n. NA0402782 in atti dal 13/10/2015 (n. 171224.1/2015) che a sua volta deriva dal frazionamento del **sub 101** giusta frazionamento del 5/02/1999 in atti dal 5/02/1999 divisione (n. 2433.1/1999) che deriva dalla fusione di **Fg. 2, p.lla 303** (che riporta ai **sub 35 e sub 36** per frazionamento del 02/12/1987 in atti dal 18/10/1988 FUS (n. 3375/1987) e variazione degli originari **sub 22, sub 37, sub 38 e sub 39** giusta fusione del 16/01/1995 in atti dal 24/02/1995 (n. 734.1/1995) oggetto del negozio di acquisto – **cf. ALLEGATI 21-22-23-24-70-83-84-85-86-87-88-89-100-101**).

In particolare, graficamente, la consistenza immobiliare pignorata del sub 51 deriva dalla variazione e dalla fusione e dei subalterni 37, 38 e 39, la consistenza immobiliare pignorata del sub 52 deriva dalla variazione e dalla fusione dei subalterni 35, 36 e 37.

Il sub 102 deriva dal frazionamento del **sub 101** giusta frazionamento del 5/02/1999 in atti dal 5/02/1999 divisione (n. 2433.1/1999) che deriva dalla fusione del 16/01/1995 in atti dal 24/02/1995 (n. 734.1/1995) di **Fg. 2, p.lla 303** (che riporta ai **sub 35 e sub 36** per frazionamento del 02/12/1987 in atti dal 18/10/1988 FUS (n. 3375/1987) e variazione degli

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

originari sub **22, sub 37, sub 38 e sub 39** giusta fusione del 16/01/1995 in atti dal 24/02/1995 (n. 734.1/1995) oggetto del negozio di acquisto – **cf. ALLEGATI 21-22-23-24-70-83-84-85-86-87-88-89-100-101**). In particolare la consistenza immobiliare pignorata del sub 102 deriva, graficamente, dalla variazione dell'originario sub 22 e sub 21 oggetto del negozio di acquisto.

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.

Non sono intervenute **variazioni** dei dati essenziali (Comune, foglio, particella e subalterno) in un momento successivo alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, fatta eccezione dei subalterni pignorati 102 e 21 che dopo la trascrizione del pignoramento, sono stati soppressi e hanno generato l'attuale sub 57, *per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni* giusta variazione del 16/12/2021 pratica n. NA0287887 in atti dal 17/12/2021 protocollo nsd n. entrate. Agev.-st 1. Registro ufficiale.4687694.116/12/2021 fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 287887.1/2021 - **cf. ALLEGATI 25-26-27-28-29-30**).

In alcune unità immobiliari urbane sono state riscontrate, **difformità** sostanziali tra la **situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nelle relative planimetrie catastali** corrispondenti, sono stati riscontrati: ampliamenti, variazioni interne, differenze di altezza, ecc.

Occorre dunque procedere agli aggiornamenti catastali con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate nonché rettifica dell'intestazione.

Considerato che l'intestazione catastale delle unità immobiliari site in Villaricca erroneamente risulta ai debitori eseguiti per il diritto di proprietà in luogo della proprietà

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

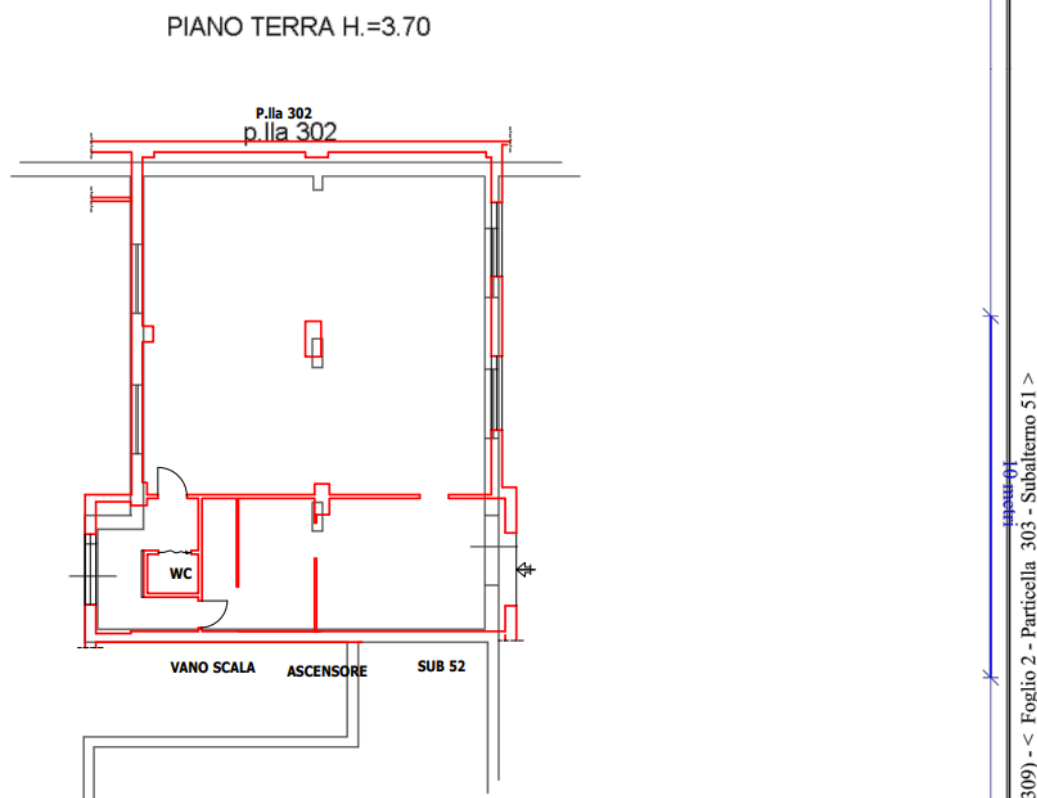
espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

superficiaria occorre, con istanza da indirizzare all'agenzia delle entrate, chiedere rettifica per allineamento ditta.

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

Nello specifico per i lotti suindicati si sono riscontrate le seguenti difformità:

❖ **Lotto 2: locale deposito sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)**



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi alla planimetria catastale –sub 51

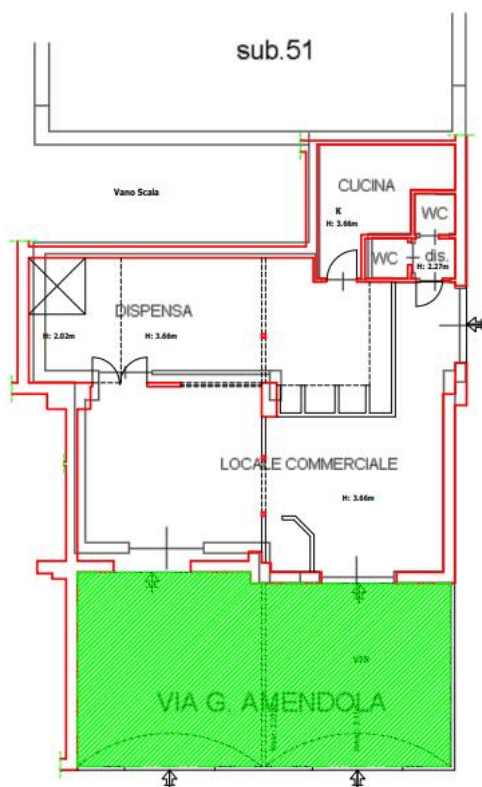
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica e di sagoma per errata rappresentazione grafica (**cf. ALLEGATO 53**).

Occorre dunque procedere agli aggiornamenti catastali con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

❖ *Lotto 3: locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n. 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)*



— RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

■ AMPLIAMENTO

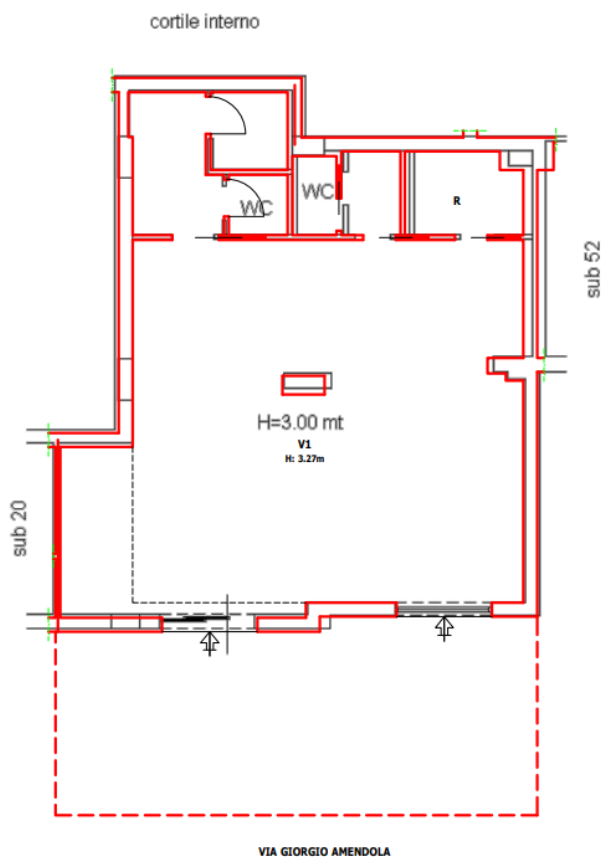
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- ampliamento sull'area comune (veranda esterna) da non considerare perché illegittima.

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate (cfr. **ALLEGATO 54**).

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

❖ *Lotto 4: locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)*



- variazione di altezza (h = 3.27 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni (traslazione del vano porta nel bagno);
- impercettibile variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- utilizzo improprio dell'area comune da non considerare (cfr. ALLEGATO 55).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

❖ *Lotto 5: terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)*

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

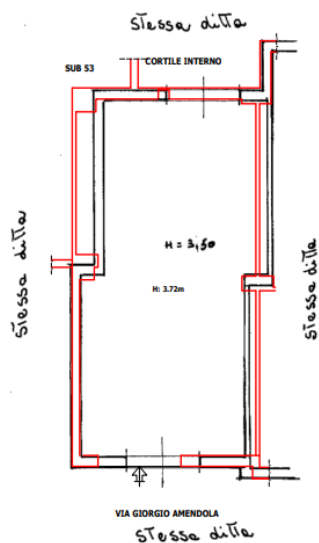
espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- Lieve variazione di altezza (h = 3.72 in luogo di h= 3.60 indicato nella planimetria catastale);
- variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica
- lieve variazione prospettica.

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate (cfr. **ALLEGATO 57**).

Coop. Parco dei Fiori s.r.l.
 a alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli

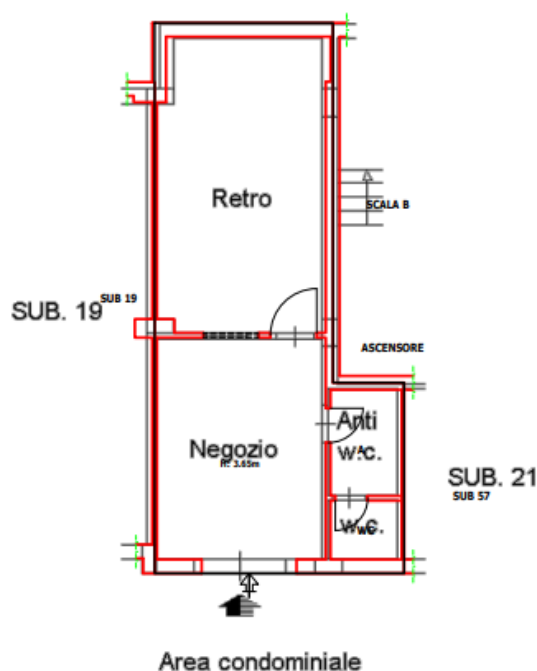
F.2 p.lla 303 sottobaltermo T. n. 1 sub 19



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – sub 19

❖ Lotto 6: terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1)

PIANO TERRA H=360



- Lieve variazione di altezza ($h = 3.65$ in luogo di $h = 3.60$ indicato nella planimetria catastale);
- Impercettibile variazione di sagoma presumibilmente per errata rappresentazione grafica.
- variazione prospettica (lieve traslazione del vano di accesso dall'area condominiale che costeggia via G. Amendola).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

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

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

❖ **Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Casoria (Na), Via Principe di Piemonte n. 67, piano 4°, int. 13 (C.F. Casoria, foglio 4, p.lla 766 sub 20, cat. A/2).**

Oggetto della presente disamina è l'unità immobiliare ubicata al piano quarto dello stabile, sito in Casoria (Na) alla via Principe di Piemonte n. 67.

Trattasi dell'appartamento, sito al piano quarto del corpo di fabbrica, avente accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo, per chi sale le scale e contraddistinta dal numero interno 13.

L'immobile si compone di: ingresso-living, disimpegno, tre vani, due bagni e cucina.

E' parte integrante dell'immobile "de quo" un balcone a livello prospiciente la strada principale.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 3.01.

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

Confini

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

- Nord-est con la strada di accesso: via Principe di Piemonte;
- Sud-Est con area di pertinenza del fabbricato adiacente (p.lla 767), via Principe di Piemonte e appartamento attiguo contraddistinto dal numero di interno 12;
- Sud-ovest con appartamento attiguo contraddistinto dal numero di interno 12, pianerottolo condominiale di accesso e chiostrina interna.

Estremi catastali

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

- Foglio **4**, particella **766**, **sub 20**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 118 mq., totale escluse aree esterne 113 mq., rendita Euro 468,68, indirizzo Via Principe di Piemonte n. 67, int. 13, piano 4, intestato a , nato a Cercola (Na) 1.08.1971, proprietà (**cf. ALLEGATI 18-19**).

Si sono invece riscontrate, difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nella relativa planimetria catastale, sono stati riscontrati: impercettibile ampliamento per errata rappresentazione grafica, differenze di altezza (h = 3.01 in luogo di h= 3.30 e variazioni interne, anche l'orientamento indicato nella planimetria catastale è errato (**cf. ALLEGATO 52**). Occorre dunque procedere all'aggiornamento planimetrico catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile, delle difformità riscontrate.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, fu edificato in virtù della:

- licenza edilizia n. 1187/1964, rilasciato dal Comune di Casoria in data 31.01.1964 (**cf. ALLEGATI 60-61**) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da un piano terra e otto piani superiori
- Fu poi rilasciata abitabilità con licenza n. 778 dal Comune di Casoria in data 2.10.1965(**cf. ALLEGATO 62**) da considerarsi inidonea perché non conforme allo stato attuale dei luoghi.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti sono emerse difformità relativamente alla tipologia del fabbricato: diversa dislocazione spaziale degli alloggi al

piano, diversa posizione del vano scala, della chiostrina interna e del vano ascensore, ciò rende difficoltoso anche effettuare un confronto (**cf. ALLEGATO 91**) con lo stato dei luoghi dell'immobile subastato, perché se ci si allinea con lo spigolo del fabbricato (ipotesi A, ribaltando la scala) si è in presenza solo di consistenti variazioni interne tipologiche, se ci si allinea invece con la chiostrina (ipotesi B) si ha incremento di volume. Ad ogni modo si è sicuramente rinvenuta variazione della dislocazione degli spazi interni, variazioni di altezza interpiano, difformità prospettiche, mentre i presumibili ampliamenti e incrementi di volume si potrebbero incontrovertibilmente verificare solo previo rilievo dell'intero fabbricato, anche delle porzioni non pignorate.

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che presumibilmente non è possibile sanare gli abusi suindicati, per stabilire, infatti, con certezza, come suindicato, se si è in presenza di un incremento volumetrico bisognerebbe estendere le indagini alle altre unità al piano, la diversa dislocazione degli spazi interni potrebbe essere sanata in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo recupero della piena legittimità volumetrica del bene, ove possibile.

Infatti, nell'ipotesi in cui non si fosse in presenza di incremento volumetrico, si potrebbe sanare l'illecito con accertamento di conformità o in alternativa demolire le parti costruite in difformità e ripristinare lo stato dei luoghi così come rappresentato nei grafici posti a corredo del titolo abilitativo e qualora, come il caso in esame, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di "*sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale*".

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 demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, sottoposto a pignoramento (che tiene conto delle siffatte criticità).

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è la data di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 8461/2016 del Tribunale di Napoli del 28.11.2016.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

Ciò premesso si terrà prudenzialmente conto di tutti gli abusi suindicati con una percentuale di decremento sul valore iniziale di stima pari all' 11.5% per tenere conto indicativamente delle criticità riscontrate: degli eventuali oneri di accertamento di conformità, degli oneri

complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Si precisa che l'entità e l'applicazione della cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 175.000,00.

❖ *Lotto 2: proprietà superficiale del locale commerciale sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)*

Trattasi del terraneo, adibito fino a qualche mese fa a palestra e/o scuola di ballo, sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accesso dalla terz'ultima porta/saracinesca posta su via G. Amendola e contraddistinta col civico n. 16, lateralmente sul lato est del corpo di fabbricato, come identificato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di: ingresso, reception, spogliatoio, disimpegno, bagno, antibagno e sala da ballo.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 3.65.

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con particella 302, area di accesso e cortile interno;
- Est con area di accesso che ricade sull'area di pertinenza del fabbricato;
- Sud con subalterno 52, ascensore e vano scala.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 51**, categoria C/2, classe 3, consistenza 120 mq., superficie catastale totale 138 mq., rendita Euro 328,47, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a , nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 21-22**).

Si sono riscontrate, difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nella relativa planimetria catastale

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica e di sagoma per errata rappresentazione grafica

(**cf. ALLEGATO 53**).

Occorre dunque procedere agli aggiornamenti catastali con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 160.000,00

❖ *Lotto 3: proprietà superficiale del locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n. 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)*

Trattasi del locale commerciale adibito a *ristorante/pizzeria* sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accessi principali dalle porte poste su via G. Amendola, di cui una è contraddistinta col numero civico 12, vi è anche accesso secondario sul lato est del corpo di fabbrica, al momento non utilizzato. Il cespite è stato esattamente localizzato e identificato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di: ingresso, cassa, disimpegno, office, antibagno, due bagni, cucina, sala ristorante, dispensa, area soppalcata con cella frigorifera e piccolo soppalco adibito a deposito.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 3.66.

Attualmente all'immobile è stata annessa impropriamente un'area verandata, ricavata su area condominiale e priva di autorizzazioni edilizie per cui di quest' ultima non si terrà conto in fase valutativa.

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con sub 51, ascensore e vano scala;
- Est con area di accesso secondario laterale che ricade su area di pertinenza del fabbricato;
- Sud con via G. Amendola e subalterno 57.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 52**, categoria C/1, classe 3, consistenza 69 mq., superficie catastale totale 79 mq., rendita Euro 1.236,55, indirizzo Via Giorgio Amendola n. 10, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 23-24**).
- Si sono riscontrate, difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nella relativa planimetria catastale
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- ampliamento sull'area comune (veranda esterna) da non considerare perché illegittimo.

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate (**cf. ALLEGATO 54**).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 122.000,00.

❖ ***Lotto 4: proprietà superficaria del locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)***

Trattasi del locale commerciale adibito a *bar* sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accessi principali dalla strada e precisamente dalle porte poste su via G. Amendola, senza

numero civico (già civico 8). Il cespite è stato esattamente localizzato e identificato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di: sala interna con bancone, tre bagni e ripostiglio.

Il cespite ha, un'altezza interna di m.l. 3.27.

Attualmente al cespite è stata annessa un'area esterna, ricavata su area condominiale, in cui sono dislocati i tavolini, le sedie e i gazebi, priva di autorizzazioni edilizie per cui di quest'ultima superficie non si terrà conto in fase valutativa.

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con cortile interno e sub 52;
- Sud con area esterna del fabbricato che costeggia via G. Amendola
- Ovest con vano scala, ascensore e sub 20.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 57**, categoria C/1, classe 6, consistenza 86 mq., superficie catastale totale 93 mq., rendita Euro 2.429,52, indirizzo Via Napoli n. 2, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 29-30**).

Si sono riscontrate, difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nella relativa planimetria catastale.

- variazione di altezza (h = 3.27 in luogo di h= 3.00 indicato nella planimetria catastale);
- diversa dislocazione degli spazi interni (traslazione del vano porta nel bagno);
- lieve variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- utilizzo improprio dell'area comune da non considerare (**cf. ALLEGATO 55**).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 120.000,00.

❖ Lotto 5: proprietà superficaria del terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c. (già civico 2), piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)

Trattasi del terraneo sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accesso da via G. Amendola senza numero civico e, precisamente, dalla prima porta posta su via Giorgio Amendola. Il cespite è stato esattamente localizzato e identificato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di un solo ambiente rettangolare con il lato corto prospiciente la strada di accesso.

Il cespite ha un'altezza interna di m.l. 3.72.

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Est con subalterno 20;
- Sud con area che costeggia via G. Amendola
- Ovest con sub 54 e via G. Amendola.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 19**, categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq., superficie catastale totale 49 mq., rendita Euro 1.243,01, indirizzo Via Piano di zona 167, scala B, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (**cf. ALLEGATI 31-32**)

Si sono riscontrate, difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nella relativa planimetria catastale.

- Lieve variazione di altezza (h = 3.72 in luogo di h= 3.60 indicato nella planimetria catastale);
- variazione di sagoma per errata rappresentazione grafica;
- lieve variazione prospettica.

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate (**cf. ALLEGATO 57**).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 60.000,00

❖ Lotto 6: proprietà superficaria del terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c. (già civico 4), piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1)

Trattasi del terraneo sito al piano terra del corpo di fabbrica, avente accesso da via G. Amendola senza numero civico e, precisamente, dalla seconda porta posta su via Giorgio Amendola, a partire dallo spigolo sud-ovest del fabbricato. Il cespite è stato esattamente localizzato e identificato nell'elaborato planimetrico allegato (**cf. ALLEGATO 37**).

L'immobile si compone di due locali e un bagno.

Il cespite ha un'altezza interna di m.l. 3.65.

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

Confini

L'unità immobiliare pignorata confina a:

- Nord con cortile interno e ascensore;
- Est con vano scala B, ascensore e subalterno 57;
- Sud con area del fabbricato che costeggia via G. Amendola.

Estremi catastali

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

- Foglio 2, particella 303, **sub 20**, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita Euro 960,51, indirizzo Via Piano di zona 167, n. snc, piano T, intestato a , nato a Napoli il 12.03.1960, proprietà per 333/1000, a , nato a

Napoli il 3.04.1957, proprietà per 334/1000 e a nato a Cercola l'1.08.1971, proprietà per 333/1000 (cfr. **ALLEGATI 33-34**).

Si sono riscontrate, difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nella relativa planimetria catastale:

- lieve variazione di altezza (h = 3.65 in luogo di h= 3.60 indicato nella planimetria catastale);
- lieve variazione di sagoma presumibilmente per errata rappresentazione grafica.
- variazione prospettica (tompagnatura del vano di passaggio sulla corte interna e lieve traslazione del vano di accesso dall'area condominiale che costeggia via G. Amendola).

Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica delle difformità riscontrate.

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

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 75.000,00.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, fu edificato in virtù di:

- Concessione edilizia n. 2225/1983, rilasciato dal Comune di Villaricca in data 11.06.1983 (cfr. **ALLEGATO 65**) e successiva concessione di variante n. 2393 del 24.03.1986 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni aventi le caratteristiche previste dalla legge per l'edilizia economica e popolare (cfr. **ALLEGATO 66-67-68**)
- Concessione in sanatoria n. 212 del 1994 (cfr. **ALLEGATO 69**).
- Concessione in sanatoria n. 227 del 27.01.1995 (cfr. **ALLEGATI 70-71**).
- S.C.I.A. 15328 del 18.09.2020 per il sub 19 (cfr. **ALLEGATI 71-72**).
- CIL prot. 17963 del 31.10.2016 non rinvenuta in archivio.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente alla porzione immobiliare staggita, sono emerse delle difformità.

Escludendo quelle che rientrano comunque nelle difformità del 2%, rispetto a quanto assentito, ossia le cosiddette «tolleranze di cantiere», previste dalla normativa vigente, cioè quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati, sono stati riscontrati: diversa dislocazione degli spazi interni, fusioni, frazionamenti.

Le variazioni interne unitamente alle fusioni e/o frazionamenti realizzati, sono sanabili con accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Per i dettagli si rimanda al paragrafo 6 della presente relazione.

QUESITO n. 5:

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

Il verbale di pignoramento degli immobili, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **29.09.2020** ai nn. **35507/25808**.

Gli atti di provenienza, relativi ai cespiti subastati, sono i seguenti:

per l'immobile sito in **Casoria**:

- atto di compravendita per notar Salvi Giuseppe del 19.06.1998, rep. 2156, trascritto l'1.07.1998 ai nn. 20484/15784 con il quale fu trasferita la piena proprietà dell'immobile subastato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria, al Foglio 4, p.lla 766, sub 20 (**cf. ALLEGATI 14-15**), da potere di MAZZA Anna a per l'intera piena proprietà, che costituisce il titolo di provenienza al debitore esecutato nonché il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio.

Per verificare la legittimità urbanistica ed edilizia del bene l'indagine è stata estesa anche agli atti antecedenti:

- atto di compravendita per notar Leopoldo Chiari del 29.12.1972, rep. 68809, trascritto il 5.01.1973 ai nn. 573/507 con il quale fu trasferita la piena proprietà dell'immobile subastato, non ancora riportato al Catasto ma denunciato con la scheda n. 1422425, IV piano, int. 13, registrata al n. 1758 in data 19.02.1966 (**cf. ALLEGATO 58**), da potere di TAFURI Giovannina a MAZZA Anna;
- atto di compravendita per notar Olga Di Zenzo del 12.06.1969, rep. 5234, trascritto il 7.07.1969 ai nn. 31798/23538 con il quale fu trasferita la proprietà dell'immobile subastato *quartino 4° piano, interno 13*, non riportato in catasto, all'epoca, perché era di recente costruzione, (**cf. ALLEGATO 59**), da potere di TOCCI Mario a TAFURI Giovannina

per gli immobili siti in **Villaricca (Na)**:

- atto di compravendita per notar Luigi Mauro dell'1.03.1989, rep. 20158, trascritto il 16.03.1989 ai nn. 8281/6297 con il quale fu trasferita **la proprietà superficiaria** degli immobili subastati identificati, illo tempore, in C.F. al Foglio 2, p.lla 303, subb. 19, 20, 21, 22, 35, 36, 37, 38 e 39 (**cf. ALLEGATI 44-45**), da potere di GEN.CO. S.R.L. ai

Sigg. , per 1/3 ciascuno della **proprietà superficaria** che costituisce il titolo di provenienza ai debitori esecutati e il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio.

I **sub 51-52** pignorati infatti derivano dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso del **sub 103** giusta variazione del 13/10/2015 pratica n. NA0402782 in atti dal 13/10/2015 (n. 171224.1/2015) che a sua volta deriva dal frazionamento del **sub 101** giusta frazionamento del 5/02/1999 in atti dal 5/02/1999 divisione (n. 2433.1/1999) che deriva dalla fusione di **Fg. 2, p.lla 303** (che riporta ai **sub 35 e sub 36** per frazionamento del 02/12/1987 in atti dal 18/10/1988 FUS (n. 3375/1987) e variazione degli originari **sub 22, sub 37, sub 38 e sub 39** giusta fusione del 16/01/1995 in atti dal 24/02/1995 (n. 734.1/1995) oggetto del negozio di acquisto – **cfr. ALLEGATI 21-22-23-24-70-83-84-85-86-87-88-89-100-101**). In particolare, graficamnte, la consistenza immobiliare pignorata del sub 51 deriva dalla variazione e dalla fusione e dei subalterni 37, 38 e 39, la consistenza immobiliare pignorata del sub 52 deriva dalla variazione e dalla fusione dei subalterni 35, 36 e 37.

Il sub 102 deriva dal frazionamento del **sub 101** giusta frazionamento del 5/02/1999 in atti dal 5/02/1999 divisione (n. 2433.1/1999) che deriva dalla fusione del 16/01/1995 in atti dal 24/02/1995 (n. 734.1/1995) di **Fg. 2, p.lla 303** (che riporta ai **sub 35 e sub 36** per frazionamento del 02/12/1987 in atti dal 18/10/1988 FUS (n. 3375/1987) e variazione degli originari **sub 22, sub 37, sub 38 e sub 39** giusta fusione del 16/01/1995 in atti dal 24/02/1995 (n. 734.1/1995) oggetto del negozio di acquisto – **cfr. ALLEGATI 21-22-23-24-70-83-84-85-86-87-88-89-100-101**). In particolare la consistenza immobiliare pignorata del sub 102 deriva, graficamente, dalla variazione dell'originario sub 22 e sub 21 oggetto del negozio di acquisto.

I subalterni pignorati 102 e 21, dopo la trascrizione del pignoramento, sono stati soppressi e hanno generato l'attuale sub 57, per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. ALLEGATI 25-26-27-28-29-30).

L'atto di pignoramento e la relazione notarile recano l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità degli esecutati, per gli immobili in Villaricca(Na), infatti, i diritti reali si riferiscono alla proprietà superficiaria e non alla piena proprietà dei beni.

QUESITO n. 6:

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

CASORIA

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, fu edificato in virtù della:

- licenza edilizia n. 1187/1964, rilasciata dal Comune di Casoria in data 31.01.1964 (**cf. ALLEGATI 60-61**) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da un piano terra e otto piani superiori.
- Fu poi rilasciata abitabilità con licenza n. 778 dal Comune di Casoria in data 2.10.1965(**cf. ALLEGATO 62**), da considerarsi inidonea perché non conforme allo stato attuale dei luoghi.

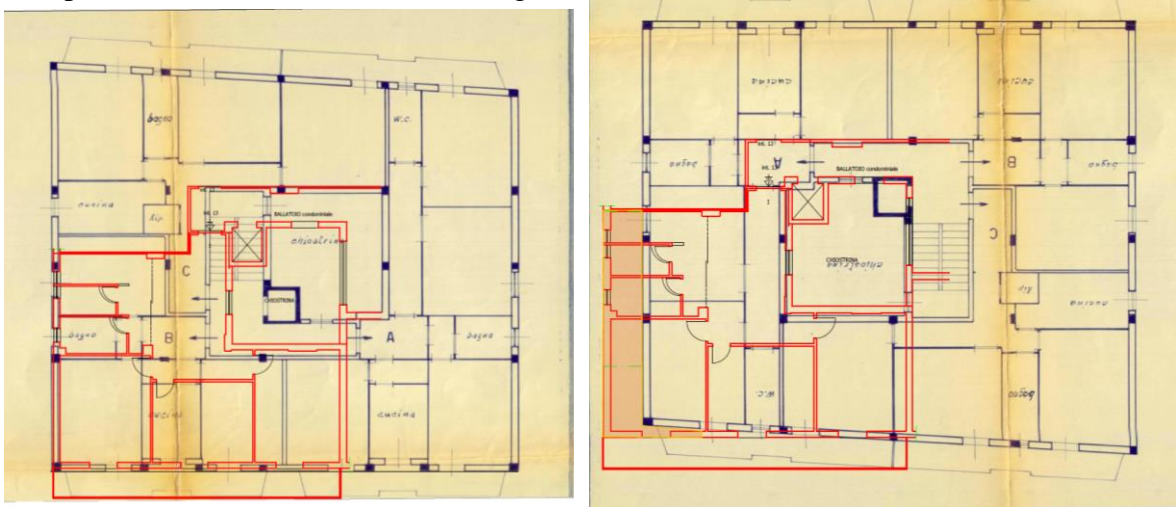
Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti sono emerse difformità relativamente alla tipologia del fabbricato: diversa dislocazione spaziale degli alloggi al piano, diversa posizione e/o ribaltamento del vano scala, diversa posizione della chiostrina interna e del vano ascensore, ciò rende difficoltoso oggi anche effettuare un confronto (**cf. ALLEGATO 91**) con lo stato dei luoghi dell'immobile subastato, perché se ci si allinea con lo spigolo del fabbricato (ipotesi A), ribaltando la posizione del vano scala si è in presenza di variazioni tipologiche interne consistenti se ci si allinea invece con la chiostrina (ipotesi B) si ha incremento di volume. Ad ogni modo si è sicuramente rinvenuta variazione della dislocazione degli spazi interni, variazioni di altezza interpiano, difformità prospettiche, ecc. I presumibili ampliamenti e incrementi di volume si potrebbero incontrovertibilmente

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

verificare solo previo rilievo dell'intero fabbricato, anche delle porzioni immobiliari non pignorate.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in **zone B2 - residenziale nuovo centro (conservazione)** – del il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Casoria, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 5106 del 24/04/80 con adeguamento voto 109/78 Ministero LL.PP. e parere n°



Ipotesi A

Ipotesi B (in arancio incremento volumetrico)

15153/78 Regione Campania; la Variante al PRG predetto, fu approvata con decreto Sindacale n° 161 del 18/11/87 pubblicato sul BURC n° 22 del 18/04/1988 (cfr. **ALLEGATO 63**).

Dalla consultazione della normativa di zona e da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che presumibilmente **non è possibile sanare** gli abusi suindicati, come suindicato, bisognerebbe estendere le indagini alle altre unità al piano, la diversa dislocazione degli spazi interni potrebbe essere sanata in via ordinaria, con accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, solo previo recupero della piena legittimità volumetrica del bene, ove possibile.

Infatti, nell'ipotesi in cui non si fosse in presenza di incremento volumetrico, si potrebbe sanare l'illecito con accertamento di conformità e ripristinare lo stato dei luoghi così come rappresentato nei grafici posti a corredo del titolo abilitativo; qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non fosse possibile, come sembra, il dirigente o il responsabile dell'ufficio potrebbe irrogare una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Il comma 2 dell'articolo 34 del T.U. parla di "*sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.....*".

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, in ipotesi di incremento volumetrico, parte del fabbricato potrebbe teoricamente rischiare di essere demolito, in ottemperanza agli artt. 33 e 34 del Testo Unico o sicuramente essere esposto al rischio di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

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 demolito parzialmente e/o sottoposto a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del bene, sottoposto a pignoramento che tiene conto delle siffatte criticità.

Non è applicabile il combinato disposto, poiché la ragione di credito è successiva all'ultima legge sul condono.

L'aggiudicatario, infatti, 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, in considerazione del fatto che la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m.

Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è la data di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 8461/2016 del Tribunale di Napoli del 28.11.2016.

Non sono state rinvenute ordinanze di demolizione.

Non sono state rinvenute domande di condono.

E' stata rinvenuta licenza di abitabilità rilasciata sulla scorta del progetto assentito che però non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Ciò premesso si terrà prudenzialmente conto di tutti gli abusi suindicati con una percentuale di decremento sul valore iniziale di stima pari all' 11.5% per tenere conto indicativamente delle criticità riscontrate: degli eventuali oneri di accertamento di conformità, degli oneri complessivi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito e/o della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

Si precisa che l'entità e l'applicazione di quest'ultima cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio.

Villaricca

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 27/87 del 18.11.1978, veniva approvato il piano di zona per il Comune di Villaricca di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, detto piano venne variato ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della Legge 22 ottobre 1971 numero 865, con delibera del Consiglio Comunale del 30.04.1982 n. 40.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, fu edificato in virtù della:

- atto di convenzione stipulato in data 25.02.1982 dal Segretario Generale del Comune di Villaricca, dottor Sergio Spagnuolo, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, registrato il 20.12.1983 al numero 17640/D, reso esecutivo dal Comitato Regionale di Controllo della Campania in data 23.03.1983, trascritto l'8.05.1984 ai nn. 14668/12604, il Comune di Villaricca concedeva in virtù delle delibere del Consiglio Comunale n. 64 del 29.04.1981 e n. 103 del 30.06.1981 alla cooperativa edilizia a r.l. "Parco dei Fiori" Soc. Coop. Edilizia a r.l." il diritto di superficie "ad aedificandum" per la durata di legge su area di complessivi mq. 1.811 (cfr. **ALLEGATI 45-46**).

Con successivo atto integrativo ed aggiuntivo di convenzione stipulato dal medesimo Segretario Generale del Comune di Villaricca dottor Sergio Spagnuolo dell'11.04.1984, rep. 99, approvato dal Comitato di Controllo in data 20.04.1984, registrato a Napoli l'8.05.1984 al numero 7222/B, vennero precisati gli estremi catastali dell'area oggetto dell'assegnazione in superficie. La durata di assegnazione del diritto di superficie fu stabilita in anni 99 a decorrere dal 25.02.1983.

La suindicata convenzione risulta annotata per rettifica di errore materiale nell'indicazione della sede legale della cooperativa (cfr. **ALLEGATI 46-47**).

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, fu edificato in virtù di:

- Concessione edilizia n. 2225/1983, rilasciato dal Comune di Villaricca in data 11.06.1983 (cfr. **ALLEGATO 65**) e successiva concessione di variante n. 2393 del 24.03.1986 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, aventi le caratteristiche previste dalla legge per l'edilizia economica e popolare (cfr. **ALLEGATO 66-67-68**).
- Concessione in sanatoria n. 212 del 1994 (cfr. **ALLEGATO 69**).
- Concessione in sanatoria n. 227 del 27.01.1995 (cfr. **ALLEGATI 70-71**).
- S.C.I.A. 15328 del 18.09.2020 per il sub 19 (cfr. **ALLEGATI 71-72**).
- CIL prot. 17963 del 31.10.2016 che non è stata rinvenuta in archivio.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente alla porzione immobiliare staggita, sono emerse delle difformità.

Escludendo quelle che rientrano comunque nelle difformità del 2%, rispetto a quanto assentito, ossia le cosiddette «tolleranze di cantiere», previste dalla normativa vigente, cioè quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati, sono stati riscontrati: diversa dislocazione degli spazi interni, fusioni e frazionamenti.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente procedura, ricade in nel Piano di Zona "167" (Zona Omogenea "C1" di Pdf). In tale area non esistono vincoli e per essa valgono le norme tecniche di attuazione alle quali integralmente si rinvia (**cfr. ALLEGATO 42**).

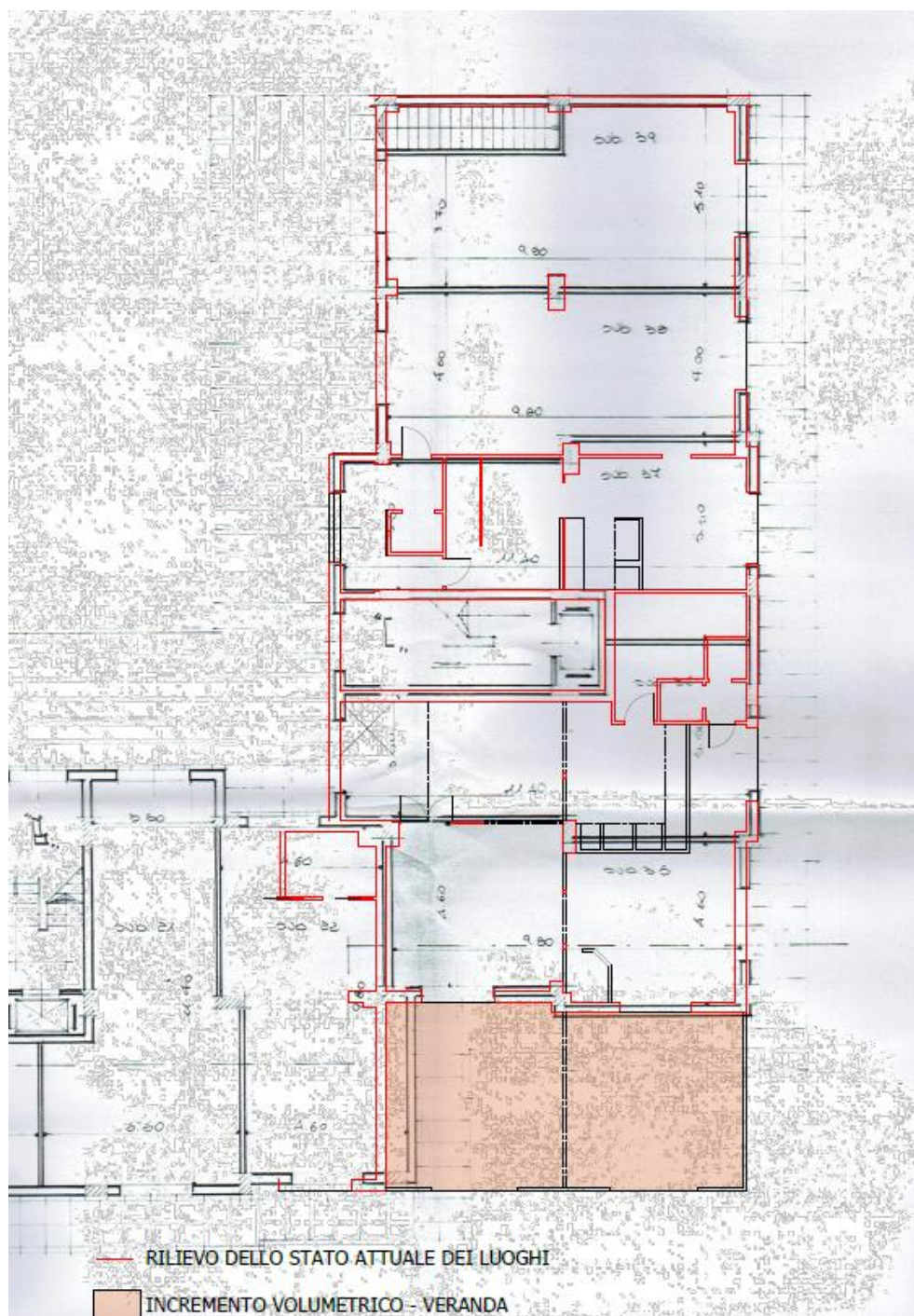
Nel Piano di Zona "167" (Zona Omogenea "C1" di Pdf) non è possibile eseguire nuove costruzioni e volumetrie in genere.

E' possibile eseguire modifiche interne, impianti tecnologici e ristrutturazioni.

Le variazioni interne unitamente alle fusioni e/o frazionamenti realizzati, sono sanabili con accertamento di conformità e/o S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al grafico di condono- ala est

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Nello specifico, dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici posti a corredo della variante n. 2393 del 24.03.1986 e del grafico di condono sono emerse le seguenti difformità:

Per il sub 51- Lotto 2:

- fusione dei tre subalterni (37, 38, e 39);
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- rappresentazione presumibilmente errata della scala antincendio. Si presume che tale scala sia stata realizzata in difformità con una forma diversa dai grafici di condono e senza interrompere il solaio, infatti nella variante al piano terra essa non è indicata (**cf. ALLEGATI 92-94**).

Le variazioni suindicate sono sanabili con accertamento di conformità e/o con S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001. Gli oneri occorrenti per la sanatoria ordinata ammontano a circa **E. 3.000,00** compreso il costo del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia

Per il sub 52- Lotto 3:

- fusione dei tre subalterni (35, 36 e parte del 37);
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- realizzazione di un piccolo soppalco/deposito
- incremento di volume determinato dalla realizzazione della veranda esterna (**cf. ALLEGATO 92**).

Le variazioni suindicate sono sanabili con accertamento di conformità e/o con S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001, eccetto la veranda che va rimossa, perché in contrasto con la normativa di zona.

Gli oneri occorrenti per la sanatoria ordinaria e la rimissione in pristino ammontano a circa **E. 4.500,00** compreso il costo del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Per il sub 57- Lotto 4:

- fusione dei due subalterni (21-22, il 22 è poi diventato 102);
- diversa dislocazione degli spazi interni (**cf. ALLEGATO 92**).

Le variazioni suindicate sono sanabili con accertamento di conformità e/o con S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001.

Gli oneri occorrenti per la sanatoria ordinaria ammontano a circa **E. 3.000,00** compreso il costo del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia

Per il sub 19- Lotto 5:

- traslazione del tramezzo di separazione con il sub 20 (**cf. ALLEGATO 92**).

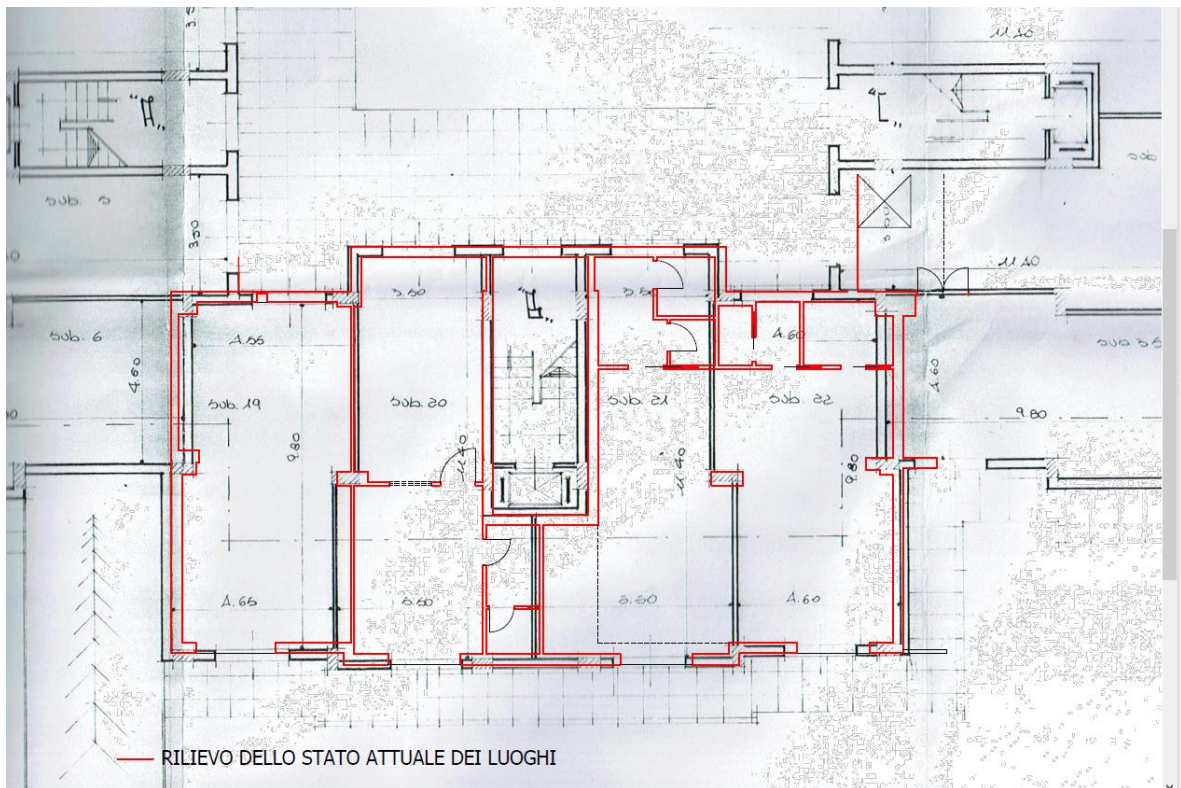
La difformità suindicata è sanabile con accertamento di conformità e/o con S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001.

Gli oneri occorrenti per la sanatoria ordinaria ammontano a circa **E. 3.000,00** compreso il costo del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al grafico di condono- ala sud

Per il sub 20- Lotto 6:

- traslazione del tramezzo di separazione con il sub 19 (cfr. **ALLEGATO 92**).
- diversa dislocazione degli spazi interni (cfr. **ALLEGATO 92**).

La difformità suindicata è sanabile con accertamento di conformità e/o con S.C.I.A. ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/2001.

Gli oneri occorrenti per la sanatoria ordinaria ammontano a circa E. **3.000,00** compreso il costo del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

E' prevista la possibilità trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento di un corrispettivo al Comune di Villaricca. L'entità della somma viene determinata dall'amministrazione comunale sulla scorta delle tabella millesimali previa presentazione di istanza da indirizzare al Comune di Villaricca.

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Villaricca non sono state rinvenute domande per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà.

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

- ❖ *Lotto 1: appartamento sito in Casoria (Na), Via Principe di Piemonte n. 67, piano 4°, int. 13 (C.F. Casoria, foglio 4, p.lla 766 sub 20, cat. A/2).*
- ❖ *Lotto 2: locale deposito sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)*
- ❖ *Lotto 5: terraneo sito in Villaricca (Na), Via Amendola s.n.c, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)*
- ❖ *Lotto 6: terraneo sito in Villaricca (Na), Via Amendola s.n.c, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1)*

Gli immobili suindicati sono liberi come constatato durante il sopralluogo e confermato dal Custode Giudiziario Avv. Diego Sorrentino.

- ❖ *Lotto 3: locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria "MareLuna" sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)*

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. , sine titolo.

Il contratto ad uso commerciale del 10.05.2007, registrato a Napoli 3, in data 10.05.2007, serie 3, n. 3404 e prorogato fino al 2.05.2025 si ferma ad altro soggetto tal Battista Mario subentrato in data 1/02/2018 e non rinvenuto sui luoghi pignorati (cfr. **ALLEGATI 73-74-75-76**).

I Sigg.ri , concedevano in locazione al Sig. i locali per la durata di anni 6 dal 4/05/2007 al 3/05/2013, il corrispettivo era di E. 7.800,00, aggiornato nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT.

Subentrava in data 1.03.2016 che successivamente, in data 1.02.2018, cedeva a

Nei riguardi dell'immobile pignorato si è ritenuto opportuno, per determinare l'indennità di occupazione esprimere un giudizio di stima sul suo valore locativo, procedendo alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici e dal valore ottenuto determinare l'indennità di

occupazione, applicando un coefficiente riduttivo, considerando che si è in assenza di un contratto, considerando altresì la natura precaria e ridotta dell'occupazione nonché l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura.

Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla:

- tra E. 1,00/mq. e E. 2,1 mq per i magazzini
- tra E. 4,7/mq. e E. 9,5 mq per i negozi (**cf. ALLEGATO 96**).

Considerando un valore medio/alto tra quelli suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, rinvenuto nel corso del sopralluogo effettuato, si ottiene:

Vlocativo = Euro 9.00.mq. x mese x sup. commerciale = **9.00/mq x mq. 107,01 =963,09.**

Considerando che si è in assenza di un contratto, come suindicato, considerando altresì la natura precaria e ridotta dell'occupazione, per stabilire l'**indennità di occupazione**, si ritiene di applicare una percentuale di decremento al valore suindicato di almeno il 20% ottenendo: E. 963,09 * 0,80= E. 770,472 e in c.t. **Euro 770,00 mensili** che rappresenta il più probabile valore dell'indennità di occupazione del sub 52.

❖ **Lotto 4: locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)**

L'immobile è attualmente occupato dal in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale del 4.01.2020, registrato a Napoli 3, in data 30.07.2020, serie 3T, n. 006006 (**cf. ALLEGATO 77**), esso **è opponibile** alla procedura.

I Sigg.ri , concedevano in locazione al i locali per la durata di anni 6 dal 4/01/2020 al 3/01/2026, il corrispettivo è di E. 12.000,00 annui aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT, ogni anno.

Nei riguardi dell'immobile pignorato si è verificato che il canone di locazione non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, esso dunque si ritiene congruo.

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

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATI 78-79-80-81-82**) è emerso che:

- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, **non** pendono procedimenti giudiziali civili sui beni medesimi.
- **Non** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- **Esiste** condominio.
- **Non** vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari, se non quelli indicati nei titoli di provenienza
- **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.), ad eccezione di quelli indicati nei titoli di provenienza, per i pesi di natura condominiale si rinvia al paragrafo 11;
4. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici tranne quelli urbanistici indicati al paragrafo precedente.

Si precisa che è stata effettuato un pignoramento in eccesso, per gli immobili siti in Villaricca, indicando un diritto più ampio rispetto a quello oggetto di appartenenza, il diritto è, infatti, di proprietà superficiaria e non di piena proprietà.

Alla data del pignoramento esiste diritto reale di superficie in virtù della convenzione e rettifica suindicate (**cf. ALLEGATI 46-47**).

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

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.

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

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

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

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

QUESITO n. 10:
specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

Casoria

L'Amministratrice di condominio, Dott.ssa Saccoia Francesca, con mail del 4.01.2023 (cfr.

ALLEGATO 97), comunica, allo scrivente ausiliario, quanto segue: “ ... *Alla data odierna, le quote condominiali non versate dal Sig per l'immobile di sua proprietà sito in Via Principe di Piemonte 67 interno 13 Casoria (NA) sono le seguenti:*

1. *Consuntivo anno 2021* *euro 141,81*

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

2. Assicurazione fabbricato anno 2022	euro	56,94
3. Rata ordinaria da Novembre 2022 a Dicembre 2022	euro	78,80
4. Rata ordinaria Gennaio 2023	euro	39,40
5. Rata assicurativa fabbricato anno 2023	euro	56,94
<i>Totale euro</i>	<i>euro</i>	<i>373,89</i>

Alla data odierna, nessun lavoro straordinario è stata deliberato dall'assemblea.

Alla data odierna, nessun lavoro straordinario è in essere.

Alla data odierna, non è in essere alcun procedimento giudiziario in corso relativamente al cespite pignorato. Non è stato allegato il regolamento condominiale.

Villaricca

L'amministratrice di condominio, Avv. Giovanna Palma, sebbene più volte contattata non ha risposto alla pec dello scrivente ausiliario del 28.12.2022 (cfr. **ALLEGATO 98**).

QUESITO n. 12: **procedere alla valutazione dei beni**

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

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

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

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

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

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

$$Vim = Vum \times Sc.$$

Vim = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

Vum = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

Sc = S. commerciale.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del compendio immobiliare 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.

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

LE ABITAZIONI

Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) nella misura del 30%, fino a mq. 25, nella misura del 10% per la quota eccedente
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.), nella misura del 50%, qualora comunicanti direttamente con i vani principali, nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

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.

LOCALI COMMERCIALI

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

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

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

Per i locali accessori, ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- pertinenze accessorie comunicanti con i locali principali 50% della superficie;
- non comunicanti con i locali principali 25% della superficie.

Nel calcolo di tale consistenza è consuetudine di massima, conteggiare al 100% la superficie del locale in cui si estrinseca la funzione diretta di vendita (verosimilmente dove vi è permanenza della clientela), al 50% i locali accessori (retronegozi, bagni, ripostigli) al piano ed al 25/30% gli accessori interrati od ai piani superiori.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – 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:



Fascia dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Centrale/NUOVO CENTRO

Indice zona: B2

Microzona: 0

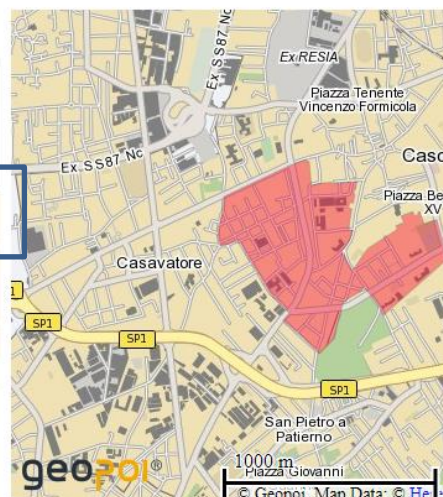
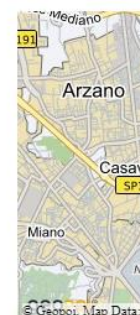
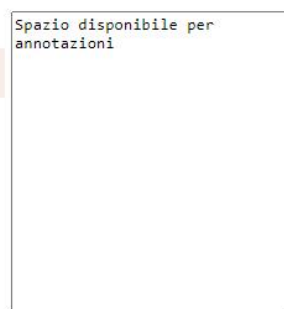
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1250	1950	L	3,9	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1350	L	2,7	4,2	L
Box	Normale	820	1250	L	3,1	4,7	L

Stampa

Legenda



1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2022, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio esprimono i valori parametrici unitari in zona CASORIA (Fascia centrale /Nuovo Centro - zona B2) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto che oscillano, tra:

- E. 1.250,00/mq e E. 1.950,00/mq. per gli *le abitazioni* (cfr. ALLEGATO 99);

VILLARICCA -(Fascia semicentrale /Circumvallazione - zona C2)

- E. 930,00/mq e E. 1.900,00/mq., per i *negozi* (cfr. ALLEGATO 96).

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: VILLARICCA

Fascia/zona: Semicentrale/CIRCUMVALLAZIONE/CORSO EUROPA, VIA PALERMO, VIA NAPOLI, VIA DELLA LIBERTÀ, CORSO ITALIA

Codice zona: C1

Microzona: 2

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	
Magazzini	Normale	265	530	L	1	2,1	L
Negozi	Normale	930	1900	L	4,7	9,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento che opportunamente scontate, in fase di trattativa, confermano la forchetta di valori suindicati.

Ciò posto considerando un valore intermedio tra quelli suindicati si ottiene:

❖ *Lotto 1: appartamento sito in Casoria (Na), Via Principe di Piemonte n. 67, piano 4°, int. 13 (C.F. Casoria, foglio 4, p.lla 766 sub 20, cat. A/2)*

La superficie globale lorda = mq. 117,57

La sup. scoperta = mq. 19.01.

La sup. commerciale = $S_{gl} + (0,30 \times S_s)$;

La sup. commerciale = $117,57 + (0,30 \times 19,01)$;

La sup. commerciale = $117,57 + 5,70 =$ mq. 123.27

Vim = E. Vum/mq. x Sc.

Vim = E. 1.750,00/mq. x 123.27 = E. 215.722,50 e in cifra tonda E. 216.000,00.

❖ *Lotto 2: locale deposito sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)*

Sgl = 122,81 sup. principale

Retro = mq. 24 .

La sup. commerciale = Sgl + (0,50 x R);

La sup. commerciale = 122,81 – 6.32 (ingombro scala indicato nel grafico di condono) +12 = **128,49;**

Vim = E. Vum/mq. x Sc.

Vim = E. 1.600,00/mq. x 128.49 = E. 205.584 e in cifra tonda E. 206.000,00.

Prudenzialmente è stato decurtato dalla superficie l'ingombro scala così come indicato nella grafica catastale dell'originario sub 39.

❖ *Lotto 3: locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n. 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)*

Sgl = 107.01 di cui mq. 10 e mq. 15. retrobottega.

La sup. commerciale = Sgl + (0,50 x R);

La sup. commerciale = 82.01 + (0,50 x 25) = 82.01 + 12,50 = mq. 94.51 .

Vim = E. Vum/mq. x Sc.

Vim = E. 1.700,00/mq. x 94.51 = E. 160.667 e in cifra tonda E. 160.000,00.

❖ *Lotto 4: locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)*

Sgl = 101,48 di cui 23 mq. per retroservizi

La sup. commerciale = 78.48 + (0,50 x 23) = 78.48 + 11.50 = 89.98

Vim = E. Vum/mq. x Sc.

Vim = E. 1.800,00/mq. x 89.98 = E. 161.964 e in cifra tonda E. 162.000,00.

❖ *Lotto 5: terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c. (già civico 2), piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)*

Sgl = 51.51

La sup. commerciale = 51.51

Vim = E. Vum/mq. x Sc.

Vim = E. 1.700,00/mq. x 51.51 = E. 87.567,00 e in cifra tonda E. 88.000,00.

❖ *Lotto 6: terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1)*

Sgl = 52.22 di cui 6,00 mq servizi

La sup. commerciale = 46,22 + (0.5 x 6) = 46.22 + 3 = 49.22

Vim = E. Vum/mq. x Sc.

Vim = E. 1.700,00/mq. x 49.22 = E. 83.674 e in cifra tonda E. 84.000,00.

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Indicativamente per determinare il **valore del diritto di superficie (diritto in titolarità degli esecutati)** si è fatto riferimento alla tabella sinottica utilizzata per il calcolo del diritto di usufrutto, considerato infatti che la convenzione è stata stipulata in nell'anno 1983, che sono trascorsi 40 anni e che il diritto di superficie è valido ancora per altri 59 anni, per determinare il valore del diritto di superficie si può applicare al valore della piena proprietà un coefficiente di deprezzamento pari al 15%, come nella tabella di seguito indicata.

Per cui ricalcolando i valori della **proprietà superficaria** degli immobili siti in Villaricca, oggetto della presente diamina sono i seguenti:

- ❖ **Lotto 2:proprietà superficaria del locale deposito sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)**

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

Vim = E. Vum/mq. x 0,90 = E. 206.000,00 x 0,85 = E. 175.100 e in cifra tonda **E. 175.000,00**

- ❖ **Lotto 3: proprietà superficiaria del locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n. 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)**

Vim = E. Vum/mq. x 0,85 = E. 160.000,00 x 0,85 = E. 127.500 e in cifra tonda **E. 136.000,00**

- ❖ **Lotto 4: proprietà superficiaria del locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)**

Vim = E. Vum/mq. x 0,85 = E. 162.000 x 0,85 = E. 137.700 e in cifra tonda **E. 138.000,00**

- ❖ **Lotto 5: proprietà superficiaria del terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c. (già civico 2), piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)**

Vim = E. Vum/mq. x 0,85 = E. 88.000,00 x 0,85 = E. 74.800 e in cifra tonda **E. 75.000,00**

- ❖ **Lotto 6: proprietà superficiaria del terraneo sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1)**

Vim = E. Vum/mq. x 0,85 = E. 84000,00 x 0,85 = E. 71.400 e in cifra tonda **E. 71.000,00**

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata, come indicato al paragrafo 6 e al quale integralmente si rimanda;
- per lo **stato di possesso** verrà decurtato, il 5% solo per l'immobile sub 57;
- un abbattimento per lo **stato d'uso e di manutenzione** tra il 1-13%

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- per le **spese condominiali insolute** esse verranno decurtate solo per l'immobile sito in Casoria
- **oneri catastali verranno considerati** come innanzi indicato;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata,

ottenendo:

lotti	sub	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso	Oneri catast	Oneri condominiali	Cifra tonda
1	Sub 20 CASORIA	216.000	-10.800	-24.840	-4.320	-300	-373,89	175.000,00 Piena proprietà
2	Sub 51 VILLARICCA	175.000	-8.750	-3.000	-3400	-300		160.000,00 Propr. Superfic.
3	Sub 52 VILLARICCA	136.000	-6800	-4.500	-2.720	-300		122.000,00 Propr. Superfic.
4	Sub 57 VILLARICCA	138.000	-6900	-3.000	-1.380	-300	-6.900,00 occupazion.	120.000,00 Propr. Superfic.
5	Sub 19 VILLARICCA	75.000	-3.750	-3.000	-8.000	-300		60.000,00 Propr. Superfic.
6	Sub 20 VILLARICCA	84.000	-4.200	-3.000	-1.500	-300		75.000 Propr. Superfic.

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

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

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

- ❖ **Lotto 1: piena proprietà dell'appartamento sito in Casoria (Na), Via Principe di Piemonte n. 67, piano 4°, int. 13 (C.F. Casoria, foglio 4, p.lla 766 sub 20, cat. A/2).**
PREZZO BASE D'ASTA E. 175.000,00

VILLARICCA (NA)

- ❖ **Lotto 2: proprietà superficiale del locale commerciale sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola n.16, piano terra, ex palestra/sala ballo(C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 51, cat. C/2)**
PREZZO BASE D'ASTA E. 160.000,00
- ❖ **Lotto 3: proprietà superficiale del locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria "MareLuna" sito in Villaricca (Na), Via Giorgio Amendola 12, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 52, cat. C/1)**
PREZZO BASE D'ASTA E. 122.000,00
- ❖ **Lotto 4: proprietà superficiale del locale commerciale adibito a bar sito in Villaricca (Na), Via G. Amendola s.n.c., piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 57, cat. C/1)**
PREZZO BASE D'ASTA E. 120.000,00
- ❖ **Lotto 5: proprietà superficiale locale commerciale sito in Villaricca (Na), Via Amendola s.n.c, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 19, cat. C/1)**
PREZZO BASE D'ASTA E. 60.000,00
- ❖ **Lotto 6: proprietà superficiale del locale commerciale in Villaricca (Na), Via Amendola s.n.c, piano terra, (C.F. Villaricca (Na), foglio 2, p.lla 303 sub 20, cat. C/1).**
PREZZO BASE D'ASTA E. 75.000,00

QUESITO n. 13:

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

Gli immobili subastati sono stati pignorati per la quota di 1/3 ciascuno ossia per la piena proprietà.

QUESITO n. 14:

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

Sono stati acquisiti il certificato di matrimonio e di residenza dei debitori eseguiti (**cfr. ALLEGATI 38-39-40-41-42-43**).

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

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

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

- | | |
|----------------|---|
| ALLEGATO N. 1 | Verbali delle operazioni peritali; |
| ALLEGATO N. 2 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (lotto 1- Casoria),
rapp.1:100; |
| ALLEGATO N. 3 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (lotto 1- Casoria); |
| ALLEGATO N. 4 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 51) rapp.1:100; |
| ALLEGATO N. 5 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 51) |
| ALLEGATO N. 6 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 52) rapp.1:100; |
| ALLEGATO N. 7 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 52) |
| ALLEGATO N. 8 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 57) rapp.1:100; |
| ALLEGATO N. 9 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 57) |
| ALLEGATO N. 10 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 19) rapp.1:100; |
| ALLEGATO N. 11 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 19) |
| ALLEGATO N. 12 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi (lotto 2 – Villaricca , F.
2, p.la 303, sub 20) rapp.1:100; |

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- ALLEGATO N. 13 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi (**lotto 2** – Villaricca, F. 2, p.lla 303, **sub 20**)
- ALLEGATO N. 14 Atto di compravendita notaio G. Salvi del 19.06.1998;
ALLEGATO N. 15 Nota di trascrizione atto di compravendita notaio G. Salvi del 19.06.1998;
- ALLEGATO N. 16 Atto di compravendita notaio L. Mauro del 16.02.1987;
ALLEGATO N. 17 Vax catastale- Casoria (Na) **p.lla 766**;
ALLEGATO N. 18 Visura storica per immobile foglio 4, p.lla 766, **sub.20** – Casoria (Na);
ALLEGATO N. 19 Planimetria catastale foglio 4, p.lla 766, sub.20 – Casoria (Na);
ALLEGATO N. 20 Vax catastale- Villaricca (Na) **p.lla 303**;
ALLEGATO N. 21 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 51** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 22 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 51** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 23 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 52** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 24 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 52** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 25 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 102** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 26 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 102** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 27 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 21** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 28 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 21** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 29 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 57** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 30 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 57** – Villaricca (Na);
- ALLEGATO N. 31 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 19** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 32 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 19** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 33 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 20** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 34 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 20** – Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 35 Elaborato planimetrico Villaricca del 13.10.2015 Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 36 Elaborato planimetrico Villaricca del 27.11.2018 Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 37 Elaborato planimetrico Villaricca del 16.12.2021 Villaricca (Na);
ALLEGATO N. 38 Certificato di residenza ;

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- ALLEGATO N. 39 Estratto di matrimonio - ;
- ALLEGATO N. 40 Certificato di residenza ;
- ALLEGATO N. 41 Estratto di matrimonio - ;
- ALLEGATO N. 42 Estratto di matrimonio - ;
- ALLEGATO N. 43 Certificato di residenza ;
- ALLEGATO N. 44 Atto di compravendita notaio L. Mauro del 1.03.1989;
- ALLEGATO N. 45 Nota di trascrizione atto Mauro dell'1.03.1989;
- ALLEGATO N. 46 Nota di trascrizione nn. 14668/12604 dell'8.05.1984;
- ALLEGATO N. 47 Nota di trascrizione nn. 36267/30742 del 6.12.1984;
- ALLEGATO N. 48 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale- Casoria;
- ALLEGATO N. 49 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale- Villaricca;
- ALLEGATO N. 50 Visura storica per immobile C.T. foglio 4, **p.lla 766** - Casoria;
- ALLEGATO N. 51 Visura storica per immobile C.T. foglio 2, **p.lla 303**- Villaricca;
- ALLEGATO N. 52 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **Casoria**
- ALLEGATO N. 53 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **Villaricca** sub 51
- ALLEGATO N. 54 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **Villaricca** sub 52
- ALLEGATO N. 55 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **Villaricca** sub 57
- ALLEGATO N. 56 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **Villaricca** sub 20
- ALLEGATO N. 57 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale **Villaricca** sub 19
- ALLEGATO N. 58 Atto di compravendita notaio L. Chiari del 29.12.1972;
- ALLEGATO N. 59 Atto di compravendita notaio Olga Di Zenzo del 10.06.19769;
- ALLEGATO N. 60 Licenza edilizia n. 11877/1964 Casoria;
- ALLEGATO N. 61 Licenza edilizia n. 11877/1964 Casoria- grafico allegato;
- ALLEGATO N. 62 Licenza di abitabilità n. 778 dell'8.11.1965 Casoria;
- ALLEGATO N. 63 Stralcio NTA;
- ALLEGATO N. 64 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico assentito – Casoria;
- ALLEGATO N. 65 Concessione edilizia – n. 2225 dell'11.06.1983;
- ALLEGATO N. 66 Concessione edilizia – n. 2393 del 24.03.1986;
- ALLEGATO N. 67 Concessione edilizia – n. 2393 del 24.03.1986- tav. 1;
- ALLEGATO N. 68 Concessione edilizia – n. 2393 del 24.03.1986- tav. 3;
- ALLEGATO N. 69 Concessione edilizia in sanatoria n. 227 del 27.01.1995;
- ALLEGATO N. 70 Concessione edilizia in sanatoria n. 227 del 27.01.1995-rilievo;
- ALLEGATO N. 71 SCIA 15328 del 13.09.2020;
- ALLEGATO N. 72 SCIA 15328 del 13.09.2020 – tavola unica;
- ALLEGATO N. 73 Contratto di locazione ad uso commerciale via Amendola 10-12-14;
- ALLEGATO N. 74 Comunicazione di cessione di contratto di locazione ad uso commerciale

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

espr. imm. n. 292/2020 – Fino 2 Securitisation S.r.l. c/o – relazione

- via Amendola 10-12-14 dalla data dell'1.03.2016;
- ALLEGATO N. 75 proroga contratto di locazione ad uso commerciale via Amendola 10-12-14;
- ALLEGATO N. 76 Prospetto Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO N. 77 Contratto di locazione ad uso commerciale Bar via Amendola 8 e registrazione;
- ALLEGATO N. 78 Ispezione Ipotecaria ;
- ALLEGATO N. 79 Ispezione Ipotecaria ;
- ALLEGATO N. 80 Ispezione Ipotecaria ;
- ALLEGATO N. 81 Ispezione Ipotecaria immobili Villaricca;
- ALLEGATO N. 82 Ispezione Ipotecaria immobile Casoria
- ALLEGATO N. 83 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 101** – Villaricca
- ALLEGATO N. 84 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 101** – Villaricca
- ALLEGATO N. 85 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 39** – Villaricca
- ALLEGATO N. 86 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 39** – Villaricca
- ALLEGATO N. 87 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 38** – Villaricca
- ALLEGATO N. 88 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 37** – Villaricca
- ALLEGATO N. 89 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 22** – Villaricca
- ALLEGATO N. 90 Planimetria catastale foglio 2, p.lla 303, **sub. 21** – Villaricca
- ALLEGATO N. 91 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico Assentito Casoria – ipotesi A e ipotesi B;
- ALLEGATO N. 92 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico di condono Villaricca – porzione est;
- ALLEGATO N. 93 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico Di condono Villaricca – porzione sud;
- ALLEGATO N. 94 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico di variante Villaricca – porzione est;
- ALLEGATO N. 95 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al grafico di variante Villaricca – porzione sud;
- ALLEGATO N. 96 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate – negozi Villaricca
- ALLEGATO N. 97 mail amministratrice condominio Casoria;
- ALLEGATO N. 98 pec amministratrice condominio Villaricca;
- ALLEGATO N. 99 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate – abitazioni Casoria;
- ALLEGATO N. 100 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 35** – Villaricca;
- ALLEGATO N. 101 Visura storica per immobile foglio 2, p.lla 303, **sub. 36** – Villaricca;

Napoli, 12.01.2023

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati