ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

IIIª Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 171/2025– SAPHIRA SPV S.r.l. c/o Omissis

---

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Buffardo Annamaria

PREMESSO

- che, con decreto dell'11 settembre dell'anno 2025, il G.E. Dott.ssa Annamaria Buffardo 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.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." *dovrà essere fatta*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi

o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (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 denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà

presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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:
  - 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.).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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 **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento

emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

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

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

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

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene pignorato, di proprietà dei debitori esecutati risultava il seguente:

"quota 1/1 (1/2 per ciascun debitore) dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria (Na) **Omissis** *(...) Catasto Fabbricati foglio **17**,* **Omissis** *categoria A/5 classe , consistenza 1 ..."* (**cfr. atto di pignoramento immobiliare**).

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 13.11.2025 previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Dott. Francesco Russo, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Casoria (Na) al **Omissis**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

(già n. 1), presso l'unità immobiliare subastata. Sul posto non abbiamo rinvenuto nessuno per cui non è stato possibile effettuare l'accesso ai luoghi, sottoposti a pignoramento.

In data 10.12.2025 previa nuova comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Dott. Francesco Russo, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Casoria (Na) al **Omissis** ., presso l'immobile pignorato per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto la Sig.ra **Omissis** che ha consentito l'accesso ai luoghi, e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

In data 3.03.2026 si è reso necessario effettuare ulteriore accesso al fine di rilevare il sottoscala annesso all'immobile subastato e il locale ripostiglio ricavato sul terrazzo comune, posto al piano primo. In questa sede ho rinvenuto la presenza della Sig.ra **Omissis** che ha consentito l'accesso ai luoghi e del Custode Giudiziario Dott. Francesco Russo e alla loro presenza ho effettuato i rilievi metrici e fotografici.

In questa sede ho rilevato i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del cespite in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico) per l'esatta identificazione catastale dell'immobile subastato (**cfr. ALLEGATI 4-5-6-7**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per acquisire la nota di trascrizione del decreto di trasferimento ed effettuare le ispezioni ipotecarie relative al

bene, oggetto di pignoramento e ai debitori esecutati (**cfr. ALLEGATI 8-14-15-16**) nonché presso lo studio del Notaio Angelino per richiedere e acquisire la copia del titolo di provenienza al debitore esecutato e presso l'Archivio Notarile di Napoli per richiedere e acquisire il titolo di provenienza al dante causa (**cfr. ALLEGATI 9-10**).

Mi sono inoltre recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria per richiedere eventuali titoli abilitativi e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC (**cfr. ALLEGATO 12**).

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto in data **22.05.2025,** ai nn. 25919/20066.

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

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

La certificazione notarile del Notaio **Omissis** depositata in data 26.05.2025, in atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza della consistenza immobiliare pignorata.

La relazione notarile si estende ad un atto *inter vivos,* antecedente il ventennio, che costituisce il primo atto a titolo derivativo ultraventennale: decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 14 aprile 2005, rep. n. 7679, trascritto a Napoli 2 in data 9 maggio 2005 ai numeri 24497/14388, contro **Omissis**, nato a Napoli il 5 settembre 1961, e,

Omissis a Casoria (NA) il 5 gennaio 1966, con il quale **Omissis**, in comunione legale, acquistava la piena proprietà del cespite in oggetto (**cfr. ALLEGATO 8**).

Si può affermare dunque che vi è <u>continuità delle trascrizioni</u>.

Il creditore procedente **non** ha depositato **gli estratti catastali <u>attuali</u>** né quelli **<u>storici,</u>** per **<u>cui</u>** si è provveduto ad acquisire la vax, la planimetria catastale, la visura storica del cespite "de quo", l'elenco immobili **(cfr. ALLEGATI 4-5-6-7)** al fine di collegare la consistenza immobiliare attuale alla più antica provenienza.

<u>QUESITO n. 1</u>: *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento…*

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento è costituito dalla **piena proprietà 1/1** (1/2 per ciascun debitore) del cespite che corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto. L'unità immobiliare in oggetto risulta appartenere per la piena proprietà, in comunione legale dei beni, ai signori omissis , nato a Casoria (NA) il 12 maggio 1964, e OMISSIS , nata a Napoli il 24 giugno 1972, in virtù di atto di compravendita per Notaio 0MISSIS di Napoli del 10 settembre 2007, rep. n. 7490/5520, trascritto a Napoli 2 in data 11 settembre 2007 ai numeri **Omissis**

, con il quale OMISSIS e OMISSIS acquistavano, in comunione legale dei beni fra loro, da ABBATE AUGUSTO FLAVIO, nato a Napoli il 23 aprile 1981, la piena proprietà del cespite in oggetto (**cfr. ALLEGATO 9**).

Si può dunque affermare che il bene subastato appartiene ai debitori esecutati, al momento del pignoramento, in virtù di un titolo regolarmente trascritto.

Il bene, oggetto di pignoramento, è il seguente:

"quota 1/1 (1/2 per ciascun debitore) … dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casoria (Na) al omissis (…) Catasto Fabbricati foglio 17, OMISSIS consistenza 1 …".

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

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

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

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

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

Al fine dell'esatta e univoca identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla SOGEI (**cfr. ALLEGATO 11**).

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata

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

***LOTTO UNICO**: appartamento sito in Casoria, OMISSIS (già n.2) riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria, con i seguenti dati: OMISSIS*

Confini

Il lotto unico suindicato confina a:

- Nord-est con p.lla 368 del foglio 17 del Comune Casoria (Na)
- Sud-Est con p.lla 335 del foglio 17 del Comune Casoria (Na);
- Sud-ovest con pianerottolo di accesso e vano scala.

Estremi catastali

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

- OMISSIS **,** categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, superficie totale 50 mq., escluse aree scoperte 50 mq. rendita Euro 34,09, indirizzo OMISSIS piano 1, intestato a OMISSIS , proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS e a 0MISSIS proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

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

LOTTO UNICO: *appartamento sito in Casoria, vico I° Santa Croce s.n.c. (già n. 2) riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria, con i seguenti dati: Foglio **17**, p.lla **359**, sub **5**.*

Il cespite pignorato è parte del fabbricato, sito in Casoria (Na), avente accesso dal cancelletto senza numero civico (già n. 2) sito a destra per chi arriva alla fine di OMISSIS

Oggetto della presente disamina è l'appartamento posto al piano primo avente accesso dalla prima porta posta a destra per chi sale le scale.

Oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 della **piena proprietà** dell'immobile suindicato.

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, **corrisponde** a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

L'immobile, sottoposto a pignoramento, si sviluppa su due livelli con scala interna di collegamento. Esso si compone di: ingresso-living con predisposizione dell'angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio e bagno al piano primo e due vani con disimpegno al piano soppalco.

L'altezza interna dell'immobile è pari a m.l. 2.22 a piano primo e m.1.99 al piano soppalco.

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

E' in uso dai debitori esecutati anche un piccolo sottoscala di mq. 3.86 (SU), privo di identificativi catastali, dislocato a piano terra, con accesso dall'ultima porta di vico I Santa Croce, attigua al cancello di ingresso del fabbricato, che si ritiene prudenzialmente di escludere dalla valutazione del cespite perché privo della continuità delle trascrizioni nel ventennio, fermo restando le eventuali diverse determinazione del GE; stesso dicasi per il ripostiglio esterno di mq. 3.50 (R1), anch'esso non accatastato, ricavato sul terrazzino comune del primo piano, posto affianco al pianerottolo di accesso, detenuto dai debitori esecutati, di cui prudenzialmente non si terrà conto in fase di formulazione del giudizio di stima, considerato che, di esso, non si ha traccia nei titoli di provenienza e che quasi sicuramente trattasi di sconfinamento realizzato su area comune e di superfetazione illegittima.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola



Accesso all'immobile subastato

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile pignorato, sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e citofonico, non funzionanti al momento dell'accesso.

Le pareti sono tinteggiate, fatta eccezione del bagno e parte del living le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura e lastroni simil marmo.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura al piano terra e parquet al piano soppalco.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola



Dislocazione dell'immobile oggetto di pignoramento

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

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione dei disimpegni.

L'esposizione è a sud- ovest.

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

Il piano soppalco necessita di verifiche statiche.

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

Confini

Il lotto unico suindicato confina:

- Nord-est con p.lla 368 del foglio 17 del Comune Casoria (Na)
- Sud-Est con p.lla 335 del foglio 17 del Comune Casoria (Na);
- Sud-ovest con pianerottolo di accesso e vano scala.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

Dati catastali

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

- OMISSIS categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, superficie totale 50 mq., escluse aree scoperte 50 mq. rendita Euro 34,09, indirizzo OMISSIS , piano 1, intestato a OMISSIS , proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS e a OMISSIS proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

Le superfici sono le seguenti:

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura:

- mq 37.45 (piano primo) e 37.85 (soppalco);

La superficie globale lorda dell'unità immobiliare suindicata misura:

- mq. **45.76**;

La sup. commerciale è stata determinata considerando esclusivamente la superficie del piano primo, senza tener conto del piano soppalco (illegittimo) mq. 45.76.[1] e in c. t**. mq. 46.**

l'unità immobiliare subastata è dislocata in una zona centrale del Comune di Casoria.

L'area è densamente urbanizzata come di seguito georeferenziato, nel raggio 500 mt sono presenti: ristoranti, negozi al dettaglio, farmacie, un ospedale, una scuola anche i collegamenti (mezzi di trasporto) con il capoluogo e i comuni limitrofi sono agevoli.

Via Santa Croce è una delle arterie principali che collegano il nucleo antico, con le altre zone del Comune.

[1] I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, nonché Guide Immobiliari 2022) è pari a:
Sl = superficie lorda coperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 100%.
Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt.

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

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

***LOTTO UNICO**: appartamento sito in Casoria,* **Omissis**

riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria, con i seguenti dati: Foglio ***17****,*

Omissis

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

- OMISSIS categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, superficie totale 50 mq., escluse aree scoperte 50 mq. rendita Euro 34,09, indirizzo OMISSIS , piano 1, intestato a OMISSIS , proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

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

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

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

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi per:

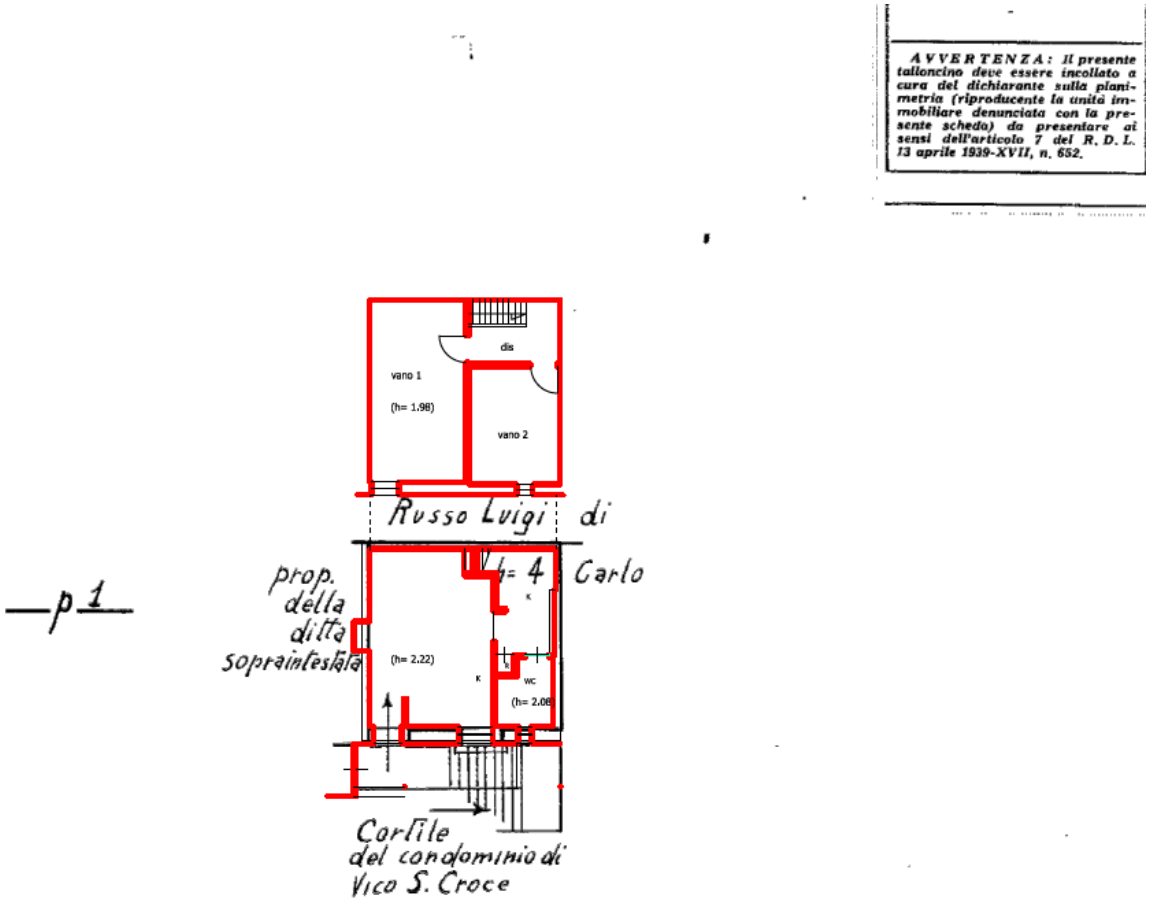
- realizzazione del soppalco interno;
- variazioni prospettiche;
- diversa dislocazione degli spazi interni.

Si è provveduto ad effettuare la **sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale** con opportuna **indicazione grafica delle difformità riscontrate** (**cfr. ALLEGATO 13**).

L'aggiornamento catastale, con procedura docfa, potrà essere effettuato solo previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi (in rosso) alla planimetria catastale.

L'u.i.u. Foglio 17, p.lla 359, sub 5 è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, la planimetria associata è quella di impianto del 31.12.1939 (**cfr. ALLEGATI 5-**) ed è così pervenuta ai debitori esecutati, nel 2007, senza mai effettuare alcun aggiornamento grafico.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

LOTTO UNICO: *appartamento sito in Casoria, OMISSIS 2) riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria, con i seguenti dati:* **Omissis**

Il cespite pignorato è parte del fabbricato, sito in Casoria (Na), avente accesso dal cancelletto senza numero civico (già n. 2) sito a destra per chi arriva alla fine di vico I° Santa Croce.
Oggetto della presente disamina è l'appartamento posto al piano primo avente accesso dalla prima porta posta a destra per chi sale le scale.
Oggetto del pignoramento è la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile suindicato.
Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.
Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è stato identificato nella vax catastale che si allega (**cfr. ALLEGATO 4**).
L'immobile, sottoposto a pignoramento, si sviluppa su due livelli con scala interna di collegamento. Esso si compone di: ingresso-living con predisposizione dell'angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio e bagno al piano primo e due vani con disimpegno al piano soppalco.
L'altezza interna dell'immobile è pari a m.l. 2.22 a piano primo e m.1.99 al piano soppalco.
Vengono allegati al presente elaborato peritale: la planimetria e il rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (**cfr. ALLEGATI 2-3**).

Confini

Il lotto unico suindicato confina:

- Nord-est con p.lla 368 del foglio 17 del Comune Casoria (Na)
- Sud-Est con p.lla 335 del foglio 17 del Comune Casoria (Na);
- Sud-ovest con pianerottolo di accesso e vano scala.

Estremi catastali

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

foglio 17 particella 359, sub 5, categoria A/5, classe 6, consistenza 1 vani, superficie totale 50 mq., escluse aree scoperte 50 mq. rendita Euro 34,09, indirizzo **Omissis**

intestato **Omissis**, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con **Omissis**

e **Omissis** a proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con D'Anna Giuseppe (**cfr. ALLEGATI 5-6**).

Difformità catastali:
La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi per:

- realizzazione del soppalco interno;
- variazioni prospettiche;
- diversa dislocazione degli spazi interni.

Si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale con opportuna indicazione grafica delle difformità riscontrate (**cfr. ALLEGATO 13**).
L'aggiornamento catastale, con procedura docfa, potrà essere effettuato solo previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo e risoluzione della problematica relativa alla consistenza dell'area esterna di pertinenza.

Per la parte urbanistica si rimanda integralmente al paragrafo 6 della presente relazione.

PREZZO BASE d'asta: euro 40.000,00.

QUESITO n. 5:
Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorato.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto in data **22.05.2025,** ai nn. **Omissis**

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

atto di compravendita per Notaio Gianmario ANGELINO di Napoli del 10 settembre 2007, rep. n. 7490/5520, trascritto a Napoli 2 in data 11 settembre 2007 ai numeri 60644/30748, con il quale **Omissis** e **Omissis** acquistavano, in comunione legale dei beni fra loro, da ABBATE AUGUSTO FLAVIO, nato a Napoli il 23 aprile 1981, la piena proprietà del cespite in oggetto (**cfr. ALLEGATO 9**).

- Ad ABBATE AUGUSTO FLAVIO, nato a Napoli il 23 aprile 1981, la piena proprietà del cespite in oggetto pervenne con atto di compravendita per Notaio Filippo IMPROTA di Napoli stipulato in data 20 febbraio 2006, rep. n. 74074/7820, trascritto a Napoli 2 in data 23 febbraio 2006 ai numeri 11497/6363, con il quale Augusto Flavio ABBATE acquistava da ACAMPORA SALVATORE, nato Nola il 14 gennaio 1973, e da PACCIARELLI GIULIANA, nata a Napoli il 7 aprile 1983, la piena proprietà del cespite in oggetto (**cfr. ALLEGATO 10**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

- Giuliana PACCIARELLI, in comunione legale, acquistava la piena proprietà del cespite in oggetto con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Napoli in data 14 aprile 2005, rep. n. 7679, trascritto a Napoli 2 in data 9 maggio 2005 ai numeri 24497/14388, contro MALDARELLI ANTONIO, nato a Napoli il 5 settembre 1961, e PISCOPO ROSA, nata a Casoria (NA) il 5 gennaio 1966, con il quale (**cfr. ALLEGATO 8**).

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

l'epoca di costruzione del fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata, è antecedente al 1942 e a quell'epoca non occorreva alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare.

Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che «chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorreva chiedere apposita licenza al podestà del comune».

L'immobile in oggetto è stato edificato in data remota, ma l'anteriorità della costruzione al 1942 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità dello stesso.

L'immobile nel tempo è stato oggetto di "rimaneggiamenti" e "superfetazioni".

Come base di verifica e di confronto con lo stato attuale dei luoghi per determinare la legittimità urbanistica del bene è stata assunta la planimetria catastale di impianto datata 31.12.1939 **(cfr. ALLEGATO 6).**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

Rispetto a quest'ultima sono state rinvenute delle difformità non sanate e, precisamente:

- variazioni prospettiche[2];
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- realizzazione di un soppalco non legittimo.

Il soppalco realizzato ha generato ambienti *non abitabili,* sia sopra che sotto, con altezza interna inferiore a m.l. 2.70, da colloqui intercorsi con il personale dell'Ufficio Tecnico, è emerso che non è possibile sanare le difformità riscontrate.

Non è possibile derogare alle norme previste dal D.M. 05/07/1975 che stabilisce l'altezza minima e i principali requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione[3].

Per gli abusi effettuati da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria di Napoli non sono state rinvenute pratiche edilizie, domande di condono, né sono state rinvenute ordinanze di abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

Ciò premesso occorrerà determinare il costo occorrente per ripristinare lo stato dei luoghi pregresso e recuperare l'abitabilità del cespite, sottoposto a pignoramento.

Tutto ciò premesso l'unità immobiliare subastata sconta nella formulazione del giudizio di stima inevitabilmente un ribasso per le problematiche urbanistiche suindicate.

Per tale immobile, allo stato, non è possibile, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.IA., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previa rimissione in pristino e recupero della legittimità urbanistica nella sua interezza.

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

- z**ona *A* – *"abitati storici"* –** in tale zona *è prescritta la conservazione, la manutenzione, il ripristino per quanto necessario, degli spazi scoperti sistemati a verde, sia pubblici che privati,*

[2] l'inserimento di tre finestre. Tali interventi, nel loro insieme, sono ascrivibili alla tipologia della ristrutturazione edilizia, (..) generalmente non consentita nella zona di riferimento che prevede interventi fino al restauro e risanamento conservativo (**cfr. ALLEGATO 12**).

[3] l'altezza interna dei locali di abitazione, non può essere inferiore a metri lineari 2,70 perché un locale possa essere considerato "abitabile". L'altezza minima si riduce a metri lineari 2,40 per quei locali considerati "accessori", come corridoi, disimpegni, bagni, e ripostigli.

di interesse storico e/o di valore urbano: è esclusa ogni nuova costruzione …(**cfr. ALLEGATO 12**).

L'intero territorio comunale di Casoria, inclusa via Santa Croce, è classificato in zona sismica 2 (media sismicità), la zona 2 comporta un rischio sismico significativo, il che implica l'obbligo di rispettare specifiche norme antisismiche per nuove costruzioni, interventi strutturali, miglioramento o adeguamento sismico[4].

L'area ricade anche nella zona di attenzione per la presenza di cavità sotterranee. Area di attenzione archeologica.

La normativa in zona A è finalizzata alla conservazione e alla valorizzazione, limitando fortemente le nuove edificazioni a favore del recupero dell'esistente.

La ristrutturazione edilizia è permessa di solito solo se non comporta modifiche sostanziali alla tipologia dell'edificio.

Essendo parte del nucleo storico, l'area è soggetta a restrizioni sulla conservazione delle facciate e degli elementi architettonici.

La Regione Campania applica tutele paesaggistiche che regolano le modifiche esterne ai fabbricati. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalle NTA a cui si rimanda integralmente (art. 8a - **cfr. ALLEGATO 12)**[5].

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

Gli illeciti suindicati **non sono sanabili** né in via ordinaria con accertamento di conformità, poiché la normativa di zona non lo consente, né in via straordinaria ai sensi del combinato

[4] La zona di via Santa Croce è situata nel contesto del centro storico, caratterizzato da un tessuto urbano denso e spesso consolidato. Data la natura geologica dell'area (storica presenza di cisterne, cunicoli e vuoti sotterranei), interventi edilizi in questa zona richiedono verifiche scrupolose e, spesso, studi di micro zonazione sismica

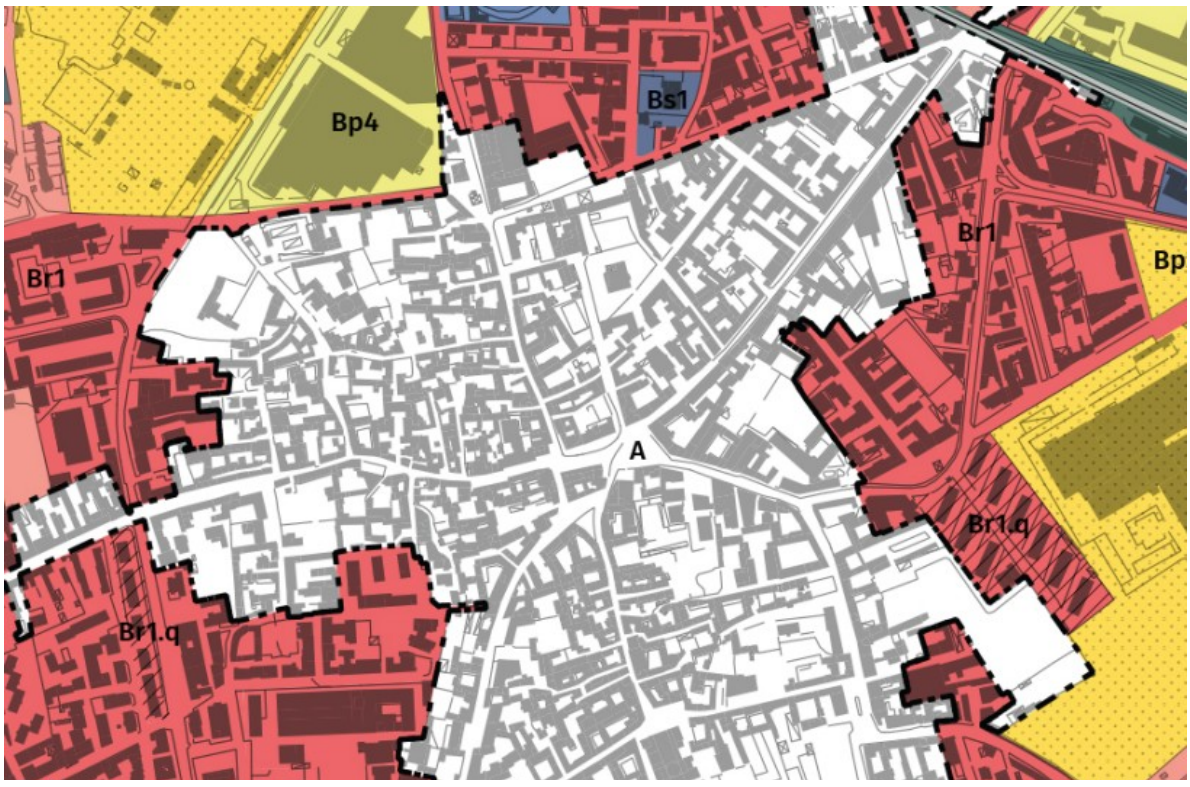
[5] L'intera area è soggetta alle norme del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), che impone restrizioni per proteggere l'integrità fisica e culturale del luogo. Qualsiasi intervento di ristrutturazione, manutenzione straordinaria o restauro su immobili in quest'area richiede un'autorizzazione paesaggistica prima dell'inizio dei lavori, a causa del notevole interesse pubblico della zona.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche poiché la ragione di credito[6], per la quale si interviene, è successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono.

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

Non esiste attestato di certificazione energetica (APE) posseduta dall' immobile staggito né ovviamente è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.



zoning

[6] Per ragione di credito si è intesa la data di iscrizione di ipoteca del 11.09.2007, in atti.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

Non è stato esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa. I costi per l'eventuale acquisizione dell'APE risultano pari a circa E. 300,00.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso "compromesso", esposto comunque al rischio reale di essere prima o poi parzialmente demolito (eliminazione del soppalco e demolizione del ripostiglio esterno, ricavato sul terrazzo comune) e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.IA., C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo, si è dell'opinione, che si debba applicare una opportuna percentuale di deprezzamento al valore del bene che tenga conto di tutte le siffatte criticità ossia dei costi occorrenti per la rimissione in pristino compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia.

Il valore ottenuto tiene conto che il bene, posto in vendita, sconta un ribasso sul mercato per le problematiche urbanistiche riscontrate, per le parziali illegittimità rilevate.

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

QUESITO n. 7:
Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il lotto è libero, come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Custode Giudiziario, Dott. Francesco Russo.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cfr. ALLEGATI 14-15-16)** è emerso che:

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

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

Non si segnalano.

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

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

Iscrizioni ipotecarie:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti.

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

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti che è stato oggetto di verifica da parte dello scrivente ausiliario che qui si allega per comodità di lettura (**cfr. ALLEGATO 17**).

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

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

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

Il bene, oggetto della presente disamina, non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Non esiste amministratore di condominio

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

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

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

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

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

Vim = Vum x [Sl + (0,30 x Ss)] dove:

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

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

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

Sl = superficie lorda coperta;

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del cespite pignorato, lo scrivente ausiliario ha condotto un’indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

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

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

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- la superficie commerciale come determinata al paragrafo "2", della presente relazione, è pari a mq. **46.00**[7]**.**

[7] I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta e 30% per la Ss superficie scoperta fino a mq. 25, il 10%, per la quota eccedente.
Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: NAPOLI
Comune: CASORIA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1900	L	4,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1350	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	580	900	L	2,1	3,2	L
Box	Normale	780	1200	L	3,3	5	L

Stampa Legenda



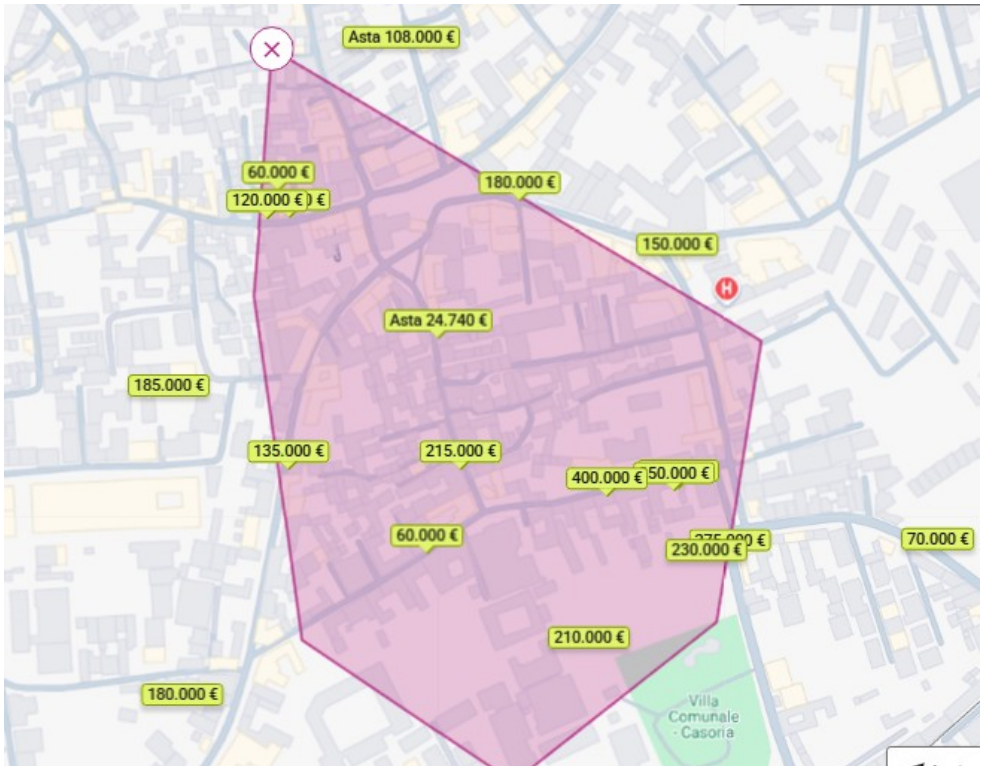
Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2025, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cfr. ALLEGATO 18**) esprimono i valori parametrici unitari in Fascia/zona centro (codice di zona B1) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico) che oscillano:

tra E. 870,00 e E. 1.350,00.

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le Agenzie immobiliari operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per le abitazioni di E. 1.738,00/mq., come di seguito georeferenziato.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola



Prezzo medio in questa zona E. 1.738,00/mq

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.350,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:

Vim = Vum x Sc

Vim = Euro 1.350,00/mq. x mq. 46= E. 62.100 in c.t. **E. 62.000,00.**

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

- un abbattimento per la *problematica urbanistica* riscontrata come indicato al paragrafo "C" pari al 20 % del prezzo di stima iniziale;
- per lo *stato di possesso* nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è occupato dal debitore esecutato;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 7%[8];
- per le *spese condominiali* insolute nulla verrà decurtato, non esiste amministratore di condominio;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. Urban.	Stato d'uso 7%	Oneri condominiali	Valore definitivo	Cifra tonda
UNICO	62.000,00	-3.100,00	-12.400	-4.340	-0.0	42.160	**E.42.000,00**

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

Considerando un ulteriore decremento simbolico[9] del 4% tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ottiene:

E.42.000 x 0,96 = E. 40.320 e in c.t. E. 40.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato del lotto 1.

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

[8] L'immobile è in mediocre stato manutentivo.
[9] In virtù delle decurtazioni già effettuate.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

LOTTO UNICO**: appartamento sito in Casoria, vico I° Santa Croce s.n.c. (già n.2) riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria, con i seguenti dati: Foglio **17**, p.lla **359**, sub **5.

PREZZO A BASE D'ASTA E. 40.000,00.

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

L'immobile subastato è stato pignorato per la piena proprietà, per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

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.

Non è stato necessario acquisire l'estratto di matrimonio considerato che l'immobile è stato pignorato per l'intero.

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 D.L. 83/2015**,** la sottoscritta rassegna le proprie conclusioni, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

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;
ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi;

ALLEGATO N. 4 Vax catastale - Foglio 17 , **p.lla Omissis**

ALLEGATO N. 5 Visura storica per immobile, C.F. foglio 17, **Omissis**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
Consulente del Tribunale di Napoli, Napoli nord, Torre Annunziala, Nola

ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale foglio 17, **Omissis**;
ALLEGATO N. 7 Elenco immobili;

ALLEGATO N. 8 Trascrizione del decreto di trasferimento nn. **Omissis**

del 05.2005;
ALLEGATO N. 9 Titolo di provenienza ai debitori esecutati , Notaio G. Angelino del 10.09.2007;
ALLEGATO N. 10 Compravendita per notar Improta del 20.02.2005;
ALLEGATO N. 11 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
ALLEGATO N. 12 Stralcio delle NTA del PUC;
ALLEGATO N. 13 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale**;**

ALLEGATO N. 14 Ispezione ipotecaria – **Omissis**
;
ALLEGATO N. 15 Ispezione ipotecaria – ;

ALLEGATO N. 16 Ispezione ipotecaria – immobile **Omissis**
;
ALLEGATO N. 17 Relazione notarile;
ALLEGATO N. 18 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

Napoli, 5.03.2006

L'*esperto stimatore*
Arch. Adriana Pettinati

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