

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



AVERSA, via Arturo Garofano n. 138

TRIBUNALE DI NAPOLI

NORD

III SEZIONE CIVILE

ESPROPRIAZIONI

G.E. DOTT.SSA FABRIZIA

FIORE

ESPERTO STIMATORE:

ARCHITETTO ADRIANA

PETTINATI

**ESPR. IMM. 267/2021 – UBI
LEASING SPA C/O OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione



INDICE

Premessa	3
Incarico	3
Svolgimento delle operazioni peritali	16
Completezza documentazione ex art. 567	18
Relazione notarile.....	18
Titoli di acquisto.....	18
Stato civile.....	19
Diritti reali	19
Descrizione dei beni	25
Lotto unico.....	25
Identificazione catastale	32
Ricostruzione passaggi di proprietà	36
Regolarità edilizia ed urbanistica	37
Stato di possesso dei beni	41
Formalità, vincoli e oneri giuridici	43
Valore dei beni e costi	45
Elenco allegati	51



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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III^a Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 267/2021 – UBI LEASING
SPA C/O OMISSIS**

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

PREMESSO

- che, con decreto del 4 aprile dell'anno 2023, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo il giuramento di rito, come da verbale del 24.04.2021, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoliASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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.

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni pignorati, di piena ed esclusiva proprietà della debitrice esecutata, risultavano siti nel Comune di Aversa (Ce), e precisamente:

- 1) *immobile n. 1... Catasto Fabbricati - Foglio 7, particella 5263 subalterno 37, natura C/6 (...) piano S1;*
- 2) *immobile n. 2... Catasto Fabbricati- Foglio 7, particella 5263 subalterno 107, natura C/6 (...), piano T;*
- 3) *immobile n. 3... Catasto Fabbricati- Foglio 7, particella 5263 subalterno 24, natura A/2 (...), piano 4 (cfr. atto di pignoramento).*

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 26.06.2023, previa comunicazione del Custode Giudiziario, Avv. Paolo Buffardi, alle ore 15,10 e unitamente a quest'ultimo, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Aversa (Ce), alla via A. Garofano n. 138 presso il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (**cfr. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto il Sig. _____ che ha consentito l'accesso ai luoghi, oggetto della presente disamina e, alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico degli stessi (**cfr. ALLEGATI 2-3-4-5-6-7**).

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

In data 13.02.2024, è stato necessario effettuare altro sopralluogo presso l'immobile sottostante l'appartamento pignorato per verificare la tipologia della porzione immobiliare interclusa (scala) creata originariamente per collegare le due unità immobiliari poste a piani diversi, di cui una è oggetto di pignoramento.

In data 5.03.2024, è stato necessario effettuare altro sopralluogo presso l'appartamento pignorato per confrontare la restituzione informatizzata dei rilievi effettuati con lo stato attuale degli stessi. Sul posto ho rinvenuto il Sig. _____ che ha consentito l'accesso ai luoghi subastati. Ho altresì rilevato i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto.

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Caserta per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure, planimetrie, estratti di mappa, visure delle particelle pregresse, elaborati planimetrici, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare pignorato e per la ricostruzione storica della variazioni catastali degli immobili subastati (**cf. ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18**) nonché presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere per acquisire copia dei titoli di provenienza (**cf. ALLEGATI 19-20**) e presso lo studio del Notaio Giovanni Reccia per richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza al debitore esecutato (**cf. ALLEGATO 21**).

Mi sono altresì recata presso la Conservatoria dei RR.II. di S.M. Capua Vetere per effettuare e acquisire le ispezioni ipotecarie sui beni e sulla debitrice esecutata nonché al terreno su cui è stato edificato il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 46-47-48-49-50-51-52-53**).

Durante le operazioni peritali mi sono inoltre recata, più volte, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa per richiedere la concessione originaria, il progetto di variante, la D.I.A e le tavole allegate nonché lo stralcio delle N.T.A del P.R.G. (**cf. ALLEGATI 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40**).

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

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

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

E' stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del notaio Fabrizio Guerritore del 30.07.2021 **ma vi è un'imprecisione in merito al regime patrimoniale legale dei coniugi**.¹

La certificazione notarile, depositata agli atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza dei cespiti subastati e si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, essa risale all'atto di acquisto derivativo, ultraventennale, trascritto in data 9.04.2001. La compravendita ha per oggetto l'area su cui successivamente è stato edificato il complesso immobiliare, di cui sono parte gli immobili sottoposti a pignoramento, e, precisamente trattasi di:

- atto di permuta per notar Fiordiliso Gennaro del 9.04.2001, trascritto a Caserta il _____ ai nn. _____ da potere di a _____ con cui veniva trasferita la zona di terreno di ha 1 are 92 e ca 40 (...) particella 5209 del Foglio 7... (cfr. **ALLEGATO 19**).²

La relazione dunque si estende all'atto *inter vivos* antecedente il ventennio.

¹ Il regime è di **comunione legale** e non di separazione come si evince dall'estratto di matrimonio acquisito e allegato al presente elaborato peritale (cfr. **ALLEGATO 22**).

² Erroneamente nella relazione notarile il soggetto acquirente è riportato come venditore.

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

Il creditore non ha depositato **gli estratti catastali attuali** né quelli **storici**, che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato alla presente relazione (cfr. **ALLEGATI 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18**).

Non vi è mancanza di continuità delle trascrizioni.

Il fabbricato, di cui è costituita la consistenza immobiliare pignorata, è attualmente identificato in Catasto Terreni dalla **particella 5263** (ENTE URBANO di ha 1.77.04) del Foglio 7 del Comune Aversa (Ce) che deriva dal tipo mappale del 24.12.2002 della originaria p.lla 5209 di ha 1.92.40³ che individuava il terreno così come trasferito nel titolo di provenienza ultraventennale (cfr. **ALLEGATO 19**).

Nella suindicata relazione sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente **non** ha depositato l'estratto di matrimonio che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato alla presente relazione (cfr. **ALLEGATO 22**), da cui si evince che la debitrice esecutata, _____, ha contratto matrimonio in data _____ con il Signor _____, nato _____ il _____, **nel certificato non vi sono annotazioni a margine per cui si ritiene valga il regime della comunione legale dei beni.**

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

La consistenza immobiliare, oggetto del pignoramento, è la seguente:

- 1) *immobile n. 1... Catasto Fabbricati - Foglio 7, particella 5263 subalterno 37, natura C/6 (...) piano S1;*
- 2) *immobile n. 2... Catasto Fabbricati- Foglio 7, particella 5263 subalterno 107, natura C/6 (...), piano T;*

³ Per i dettagli delle variazioni catastali relativi alla p.lla 5209 si rinvia alla visura della p.lla 5263 (cfr. **ALLEGATO 16**)

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

3) *immobile n. 3... Catasto Fabbricati- Foglio 7, particella 5263 subalterno 24, natura A/2 (...), piano 4...* (cfr. atto di pignoramento).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (**piena proprietà**) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza suindicati e nello specifico in virtù dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (**cfr. ALLEGATI 21-22**) ma il regime patrimoniale è di **comunione legale dei beni**⁴.

I beni pignorati sono attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di Aversa (Ce) con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 5263, **sub 24**, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, sup. totale 190 mq., totale escluse aree scoperte 176 mq., rendita Euro 1.065,19, indirizzo Via Arturo Garofalo SNC, scala B interno 11, piano 4, intestato a _____ nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 9-10**).
- foglio 7 particella 5263, **sub 37**, categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq., sup. totale 34 mq., rendita Euro 127,82, indirizzo via Arturo Garofalo SNC, interno 18, piano S1, intestato a _____, nata a _____, il 11.03.1973, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 11-12**).
- foglio 7 particella 5263, **sub 107**, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., sup. totale 12 mq., rendita Euro 24,79, indirizzo via Arturo Garofalo n. SNC, interno 15, piano T, intestato a _____, nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cfr. ALLEGATI 13-14**).

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.

⁴ per cui il pignoramento dovrà:

- essere **trascritto contro il coniuge debitore**, indicando nella nota di trascrizione come *soggetto contro* il debitore con la quota di 1/1 ed altresì indicando il regime di comunione legale nell'apposito spazio.

- essere notificato anche al coniuge non debitore.

- la documentazione ipocatastale depositata ai sensi dell'art. 567 dovrà riguardare entrambi i coniugi al fine di verificare se il coniuge non debitore abbia posto in essere atti dispositivi del bene pignorato.

- Dovrà essere notificato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. anche ai creditori particolari del coniuge non obbligato.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (cfr.

ALLEGATO 23).



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare subastata – p.lla 5263 del foglio 7 del comune di Aversa (CE).

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi, riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, della normativa urbanistica di zona, dell'attuale suddivisione catastale dei cespiti, del loro stato di occupazione, lo scrivente ausiliario propone, al fine di assicurare anche la maggiore appetibilità del compendio immobiliare subastato, di procedere alla formazione di **un lotto unico**, così come di seguito indicato, e precisamente:

- **LOTTO UNICO:** appartamento sito in Aversa (Ce), Via Arturo Garofano n. 138, Parco San Paolo, torre doppia, piano quarto, scala B, int. 11 (foglio 7, p.lla 5263,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

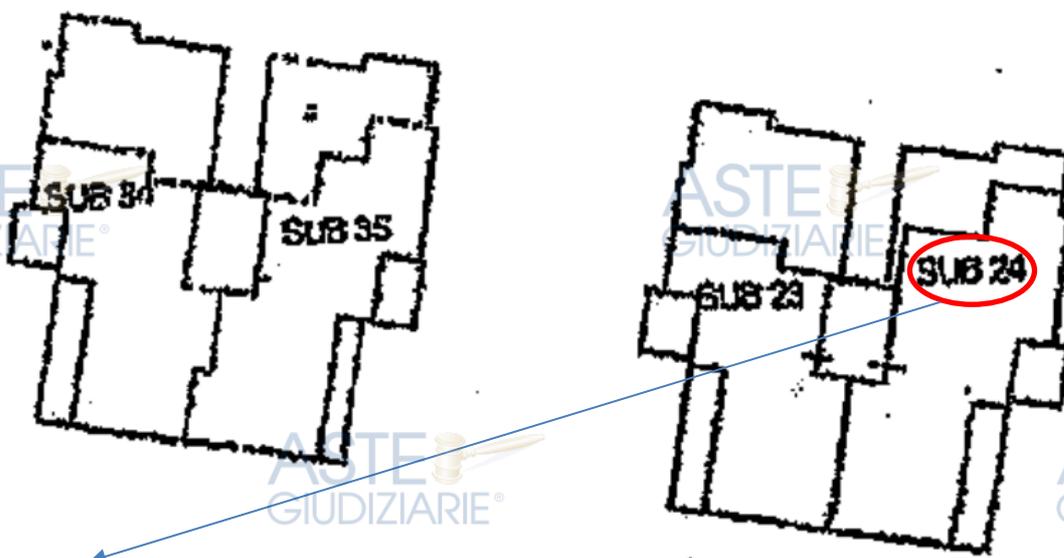
sub 24), nonché box-auto sito al piano cantinato (foglio 7, p.lla 5263, sub 37) e posto auto scoperto sito al piano terra (foglio 7, p.lla 5263, sub 107);

Per una lettura immediata della dislocazione spaziale delle unità immobiliari rispetto al fabbricato di cui esse sono parte si è provveduto ad evidenziare, graficamente, come di seguito indicato, gli immobili pignorati (cfr. ALLEGATI 15-17-18).

Confini

L'alloggio (sub 24), insieme alle parti esterne, confina a:

- Nord-est con area esterna di pertinenza adiacente la strada di accesso (via Arturo Garofano);
- Sud-est con rampa di accesso al piano interrato e area di pertinenza al Parco posta a quota superiore;
- Nord-ovest con intercapedine del fabbricato, pianerottolo di accesso e vano scala.



Appartamento, sub 24 -piano 4° torre doppia scala B

Il box auto (sub 37) confina a:

- Nord-est con corsia di accesso;
- Sud-est con box (sub 36);
- Nord-ovest con box (sub 38).

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



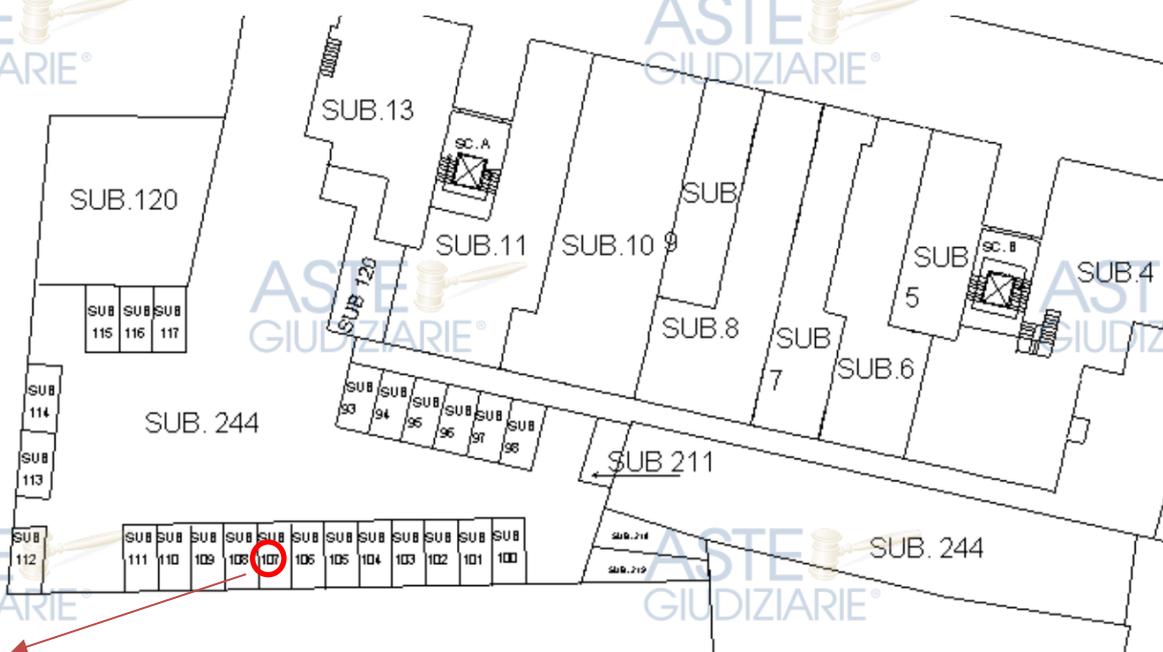
espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione



box-auto - sub 37 - piano interrato torre doppia scala B

Il posto auto scoperto (sub 107) confina a:

- Nord con area di accesso (sub 244);
- Est con posto-auto (sub 106);
- Ovest con posto-auto (sub 108).



posto-auto - sub 107 piano terra

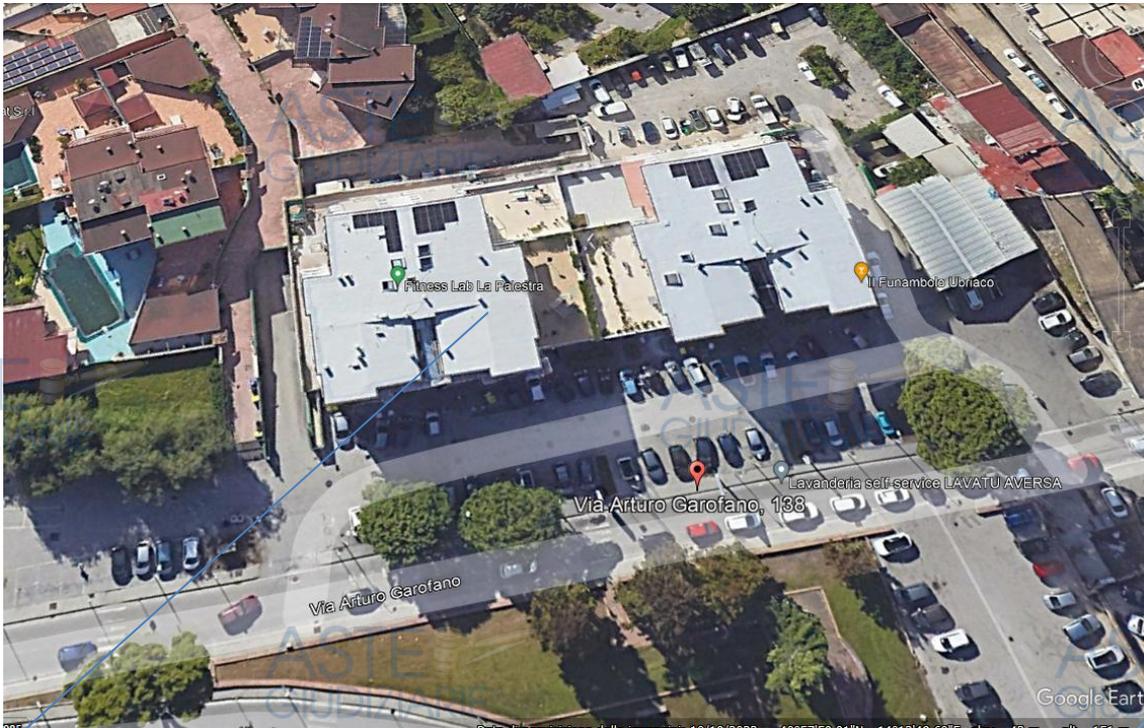


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata

Estremi catastali

I beni pignorati sono attualmente identificati al catasto Urbano del Comune di Aversa (Ce) con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 5263, **sub 24**, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, sup. totale 190 mq., totale escluse aree scoperte 176 mq., rendita Euro 1.065,19, indirizzo Via Arturo Garofalo SNC, scala B interno 11, piano 4, intestato a _____, nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 9-10).
- foglio 7 particella 5263, **sub 37**, categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq., sup. totale 34 mq., rendita Euro 127,82, indirizzo via Arturo Garofalo SNC, interno 18, piano S1, intestato a _____, nata a _____ il 11.03.1973, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 11-12).
- foglio 7 particella 5263, **sub 107**, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., sup. totale 12 mq., rendita Euro 24,79, indirizzo via Arturo Garofalo n. SNC, interno 15, piano T, intestato a _____, nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 13-14).

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 2:

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



Appartamento pignorato

- **LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Aversa (Ce), Via Arturo Garofano n. 138, Parco San Paolo, torre doppia, piano quarto, scala B, int. 11 (foglio 7, p.lla 5263, sub 24), nonché box-auto sito al piano cantinato (foglio 7, p.lla 5263, sub 37) e posto auto scoperto sito al piano terra (foglio 7, p.lla 5263, sub 107)**

Oggetto della presente disamina è la consistenza immobiliare sita nel Comune di Aversa, alla via Garofalo e precisamente trattasi di parte del complesso immobiliare, denominato *Parco San Paolo*.

La consistenza immobiliare subastata è costituita dalle seguenti unità:

- A. appartamento posto al piano quarto della scala B (Torre doppia) avente accesso pedonale dal civico n. 138 e carrabile dal cancello attiguo di via Garofano senza numero civico

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

- B. box-auto sito al piano interrato dello stesso stabile (torre doppia) con accesso dalla seconda porta a sinistra per chi esce dal vano scala (scala B). Il piano interrato è accessibile dai vani scala A e B e dalla rampa carrabile di adduzione che si diparte dal cancello attiguo senza numero civico, posto su via Garofano, a sinistra per chi guarda l'edificio dalla strada di accesso.
- C. posto auto dislocato al piano terra come identificato negli elaborati planimetrici allegati, avente accesso dal cancello laterale al fabbricato, posto a destra per chi guarda lo stesso da via Garofano.

A. APPARTAMENTO:



Ingresso – spazio intercluso

Trattasi dell'appartamento sito al piano quarto dello stabile denominato Torre Doppia, come identificato nella vax catastale, avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale dal vano scala "B".

L'immobile si compone di: ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto di cui una dotata di cabina armadio. Sono parte integrante dell'immobile "de quo" un balcone a livello prospiciente l'area esterna condominiale laterale di pertinenza del fabbricato, il terrazzino (T2) attualmente verandato posto sul fronte laterale (sud-est) e un

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ampio terrazzo anch'esso verandato posto a nord-est sul fronte principale del fabbricato. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (cfr. ALLEGATI 2-3).

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

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

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

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del disimpegno, della cabina armadio, dei due bagni e del ripostiglio. L'immobile è dotato di due lucernai.

L'esposizione prevalente è a sud-est e a nord-est.

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

Si fa presente che allo stato una porzione dell'immobile è interclusa. In tale spazio è alloggiato un vano scala che originariamente collegava l'immobile de quo con il piano sottostante, in origine, infatti le due unità appartenevano ad uno stesso proprietario ed erano fuse sul piano fisico, per cui occorre tener presente i costi di ripristino dello stato dei luoghi legittimo, volti alla rimozione della scala e in ogni caso alla tompagnatura del varco del solaio di divisione dei due piani, in modo da dividere le due unità immobiliari e da renderle pienamente autonome così come indicato nella planimetria catastale, recuperando l'utilizzo dell'area attualmente interclusa.

I costi di ripristino verranno decurtati dal valore commerciale del bene nella determinazione del valore a base d'asta.

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

Confini

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

- Nord-est con area esterna di pertinenza adiacente la strada di accesso (via Arturo Garofano);
- Sud-est con rampa di accesso al piano interrato e area di pertinenza al parco, posta a quota superiore;
- Nord-ovest con intercapedine del fabbricato, pianerottolo di accesso e vano scala.

Estremi catastali

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

- foglio 7 particella 5263, **sub 24**, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, sup. totale 190 mq., totale escluse aree scoperte 176 mq., rendita Euro 1.065,19, indirizzo Via Arturo Garofalo SNC, scala B interno 11, piano 4, intestato a _____, nata a _____, l'_____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 9-10).

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 147.77 (al netto dell'ingombro del vano scala che originariamente collegava il cespite con l'unità immobiliare sottostante e dell'ingombro del camino

La superficie globale lorda = mq 176.83⁵

La superficie scoperta = mq. 12.46 + mq 11.90+67.37⁶= mq 91.73.

L'altezza interna varia da un minimo di **ml. 2.30 in veranda T3 ad un max di 3.59 in camera da letto L2. Si fa presente che nella porzione sud-est della cucina l'altezza è inferiore a quella minima abitabile.⁷**

ASTE
GIUDIZIARIE®

B. BOX-AUTO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi del box-auto sito al piano cantinato dello stabile denominato *Torre Doppia*, come identificato nell'elaborato planimetrico, con accesso dalla seconda porta a sinistra per chi esce dal vano scala (scala B). Il piano interrato è accessibile dai vani scala A e B e dalla rampa di adduzione che si diparte dal cancello, senza numero civico, posto su via Garofano,

ASTE
GIUDIZIARIE®

⁵ Si fa presente che tale valore include la porzione che occorre anettere all'immobile de quo (area interclusa)

⁶ Gli oggetti attualmente verandati (T2 e T3) sono stati considerati scoperti e inoltre in fase valutativa verranno detratti i costi di ripristino (le verande sono abusive e non sanabili).

⁷ L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. La norma di riferimento è il D.M. del 5 luglio 1975.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

attiguo allo stabile identificato dal civico 138. Il cancello si trova a sinistra guardando il fabbricato. L'immobile si compone di un solo vano (**cf. ALLEGATI 4-5**) è dotato di impianto elettrico, è pavimentato e le pareti sono in parte rivestite con piastrelle in monocottura.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, confina a:

- Nord-est con corsia di accesso;
- Sud-est con box (sub 36);
- Nord-ovest con box (sub 38).

Estremi catastali

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

- foglio 7 particella 5263, **sub 37**, categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq., sup. totale 34 mq., rendita Euro 127,82, indirizzo Via Arturo Garofalo SNC, interno 18, piano S1, intestato a _____, nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 11-12**).

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura mq. 33.71

La superficie globale lorda = mq 35.60

L'altezza interna misura m.l. 2.98.

C. POSTO AUTO SCOPERTO:

E' parte integrante del compendio immobiliare pignorato il posto auto all'aperto dislocato nell'area retrostante il fabbricato, avente accesso dal cancello laterale posto a destra per chi guarda il corpo di fabbrica (torre doppia) dalla strada principale (via Arturo Garofano), e precisamente, trattasi del sesto posto auto sito di fronte, per chi entra dal cancello, come identificato nello stralcio dell'elaborato planimetrico suindicato.

Confini

L'unità immobiliare pignorata, confina a:

- Nord con area di accesso (sub 244);
- Est con posto-auto (sub 106);
- Ovest con posto-auto (sub 108).

Estremi catastali

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

- foglio 7 particella 5263, **sub 107**, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., sup. totale 12 mq., rendita Euro 24,79, indirizzo via Arturo Garofalo n. SNC, interno 15, piano T, intestato a _____, nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 13-14**).

La superficie globale lorda = mq 12⁸.

⁸ Come da visura catastale (**cf. ALLEGATO 13**)

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



la superficie commerciale dell'intero lotto = mq. $[176.83 + (0,30 \times 25) + (0,10 \times 66.73)] + (0,50 \times 35,60) + (0,30 \times 12) = \text{mq. } 176.83 + \text{mq. } 7,5 + 6.67 + 17.80 + 3.60 = \text{mq. } 212.4$ e in c.t mq. **212⁹**

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare “de quo”, è una costruzione in cemento armato che si articola su 6 livelli, incluso il piano seminterrato.

Lo stabile si compone di piano seminterrato, piano terra e quattro piani soprastanti. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è buono.

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

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

⁹ I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle **superfici commerciali** sono i seguenti:

100% per la Sl = superficie lorda coperta;

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

Snr = superficie non residenziale, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 50%. Il posto auto è stato calcolato al 30%.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

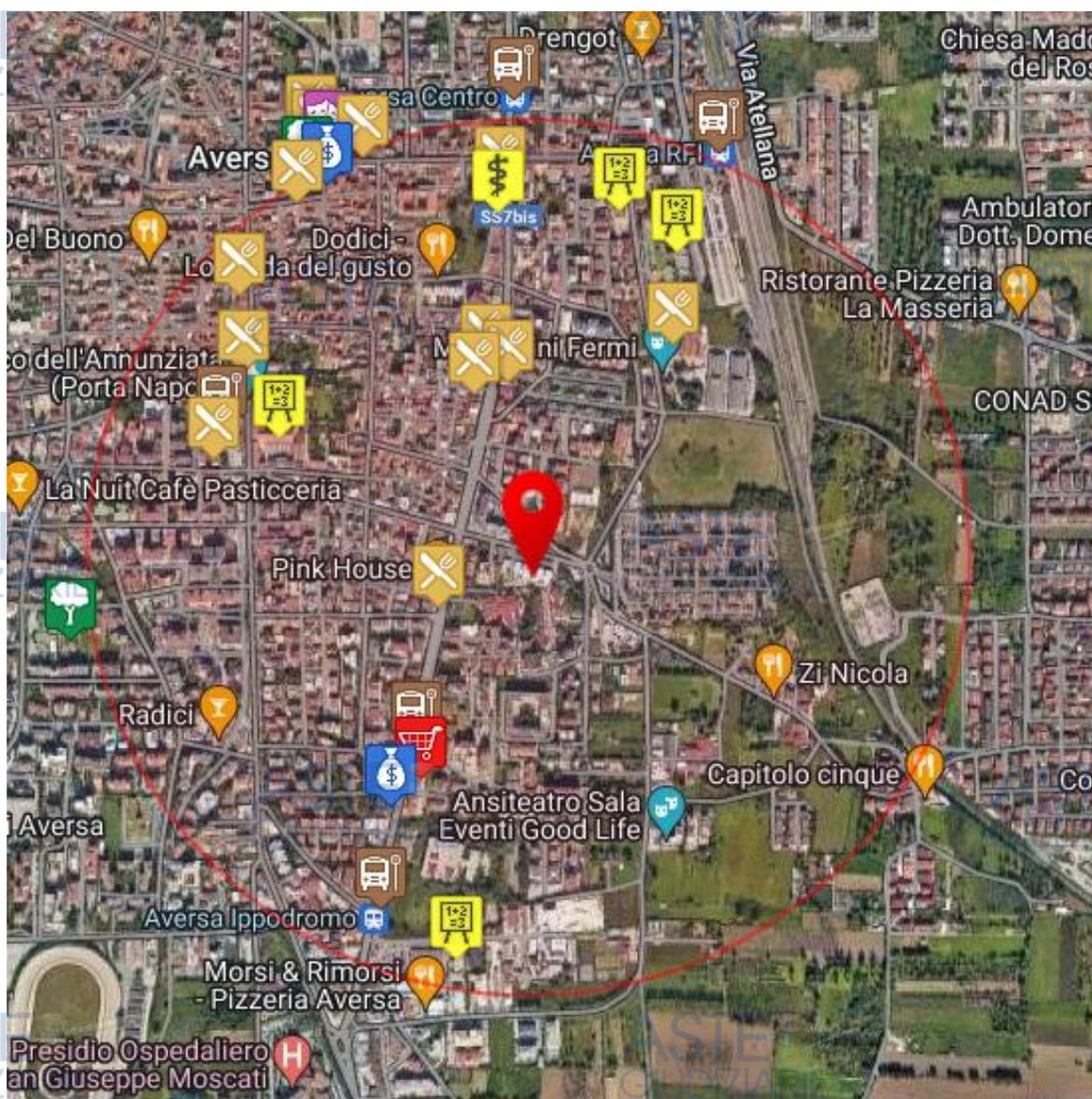
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

L'area è sufficientemente urbanizzata, nel raggio di 800 mt.. sono presenti negozi, scuole, luoghi di ristoro ecc., parchi, un cinema, un centro commerciale, ecc., la zona inoltre è ben collegata al sistema viario, via Garofano si trova nelle vicinanze di Via Atellana, arteria viaria principale che collega Aversa con i comuni limitrofi di Teverola, San Cipriano di Aversa, ecc come di seguito georeferenziato.



Geolocalizzazione dei punti di interesse

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

- foglio 7 particella 5263, **sub 24**, categoria A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, sup. totale 190 mq., totale escluse aree scoperte 176 mq., rendita Euro 1.065,19, indirizzo via Arturo Garofalo SNC, scala B interno 11, piano 4, intestato a _____, nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 9-10**).
- foglio 7 particella 5263, **sub 37**, categoria C/6, classe 8, consistenza 33 mq., sup. totale 34 mq., rendita Euro 127,82, indirizzo via Arturo Garofalo SNC, interno 18, piano S1, intestato a _____, nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 11-12**).
- foglio 7 particella 5263, **sub 107**, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., sup. totale 12 mq., rendita Euro 24,79, indirizzo via Arturo Garofalo n. SNC, interno 15, piano T, intestato a _____, nata a _____ il _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (**cf. ALLEGATI 13-14**).

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI

SUBASTATI

La particella **5263** (Ente Urbano) del foglio 7 del Comune di Aversa identifica attualmente il fabbricato al Catasto Terreni di cui è parte la consistenza immobiliare subastata e l'area di pertinenza esterna del Comune di Aversa.

La particella 5263 deriva dalla originaria p.lla 5209 che individuava il terreno così come trasferito nel titolo di provenienza ultraventennale (**cf. ALLEGATO 19**)¹⁰.

In dettaglio: la particella 5263 (Ente Urbano) di ha 1.77.04 deriva dal frazionamento della stessa particella di ha 1.92.14 in forza di tipo mappale del 15.07.2005, pratica n. CE0144034, in atti dal 15.07.2005 (n. 144034.1/2005).

¹⁰ atto di permuta per notar Fiordiliso Gennaro del _____, trascritto a Caserta il _____ ai nn. _____ da potere di _____, a _____ con cui veniva trasferita la zona di terreno di ha 1 are 92 e ca 40 (...) **particella 5209** del Foglio 7... (**cf. ALLEGATO 19**).

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

La particella 5263 (Ente Urbano) di ha 1.92.14 deriva dal frazionamento della stessa particella di ha 1.92.40 in forza di tipo mappale del 2.10.2003, pratica n. CE0250711, in atti dal 2.10.2003 (n. 3336.1/2003).

La particella 5263 (Ente Urbano) di ha 1.92.40 deriva dalla soppressione della particella **5209**, seminativo arborato, di ha 1.92.40 in forza di tipo mappale del 24.12.2002, pratica n. 340537, in atti dal 24.12.2002 (n. 4561.1/2002- cfr. **ALLEGATO 16**).

Le unità immobiliari pignorate (F.7, p.lla 5263, sub 24, sub 37) sono state costituite in data 10.01.2003, pratica n. 5949 in atti dal 10.01.2003, costituzione (n. 80.1/2003 – **cfr. ALLEGATI 9-11**).

L'u.i.u. F.7, p.lla 5263, sub 107 deriva da variazione del 27.05.2003, pratica n. 172806 in atti dal 27.05.2003 pe *divisione-ultimazione di fabbricato urbano n. 9337.1/2003* - **cfr. ALLEGATO 13**).

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

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

In due delle unità immobiliari urbane sono state riscontrate, **difformità sostanziali** tra la situazione attuale dei luoghi e la grafica riportata nelle relative planimetrie catastali, relativamente alle superfici accessorie e per la diversa dislocazione degli spazi interni.

Occorre dunque aggiornamento della grafica catastale con procedura docfa previa legittimazione urbanistica, ove possibile e/o ripristino dello stato dei luoghi legittimo.

Si è provveduto per ogni unità urbana ad effettuare la sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale corrispondente.

- foglio 7 particella 5263, sub 24,

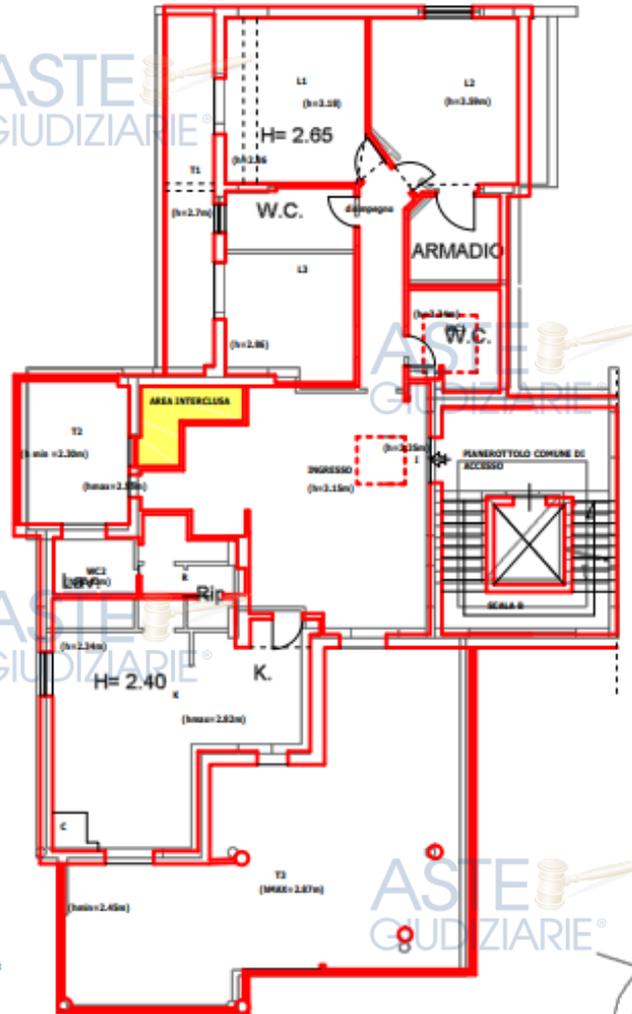
La grafica catastale non è e corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi, relativamente a:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



— RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

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

24

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lieve difformità di sagoma;
- incremento di volume (verande ricavate sugli aggetti T2 e T3)
- leggera difformità della forma degli sporti;
- variazioni prospettiche;

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

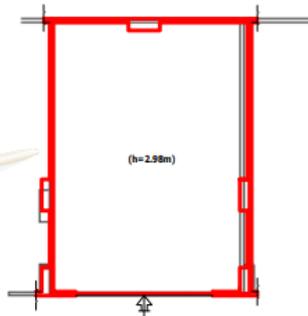
ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

- vano scala interno che originariamente collegava l'immobile de quo al piano sottostante dello stesso proprietario, da rimuovere;
- altezza interna (cfr. ALLEGATO 24).
- foglio 7 particella 5263, sub 37

La grafica catastale non è e corrispondente al rilievo dello stato dei luoghi, relativamente a:

- diversa dislocazione degli spazi interni: maggiore larghezza e presenza di tre pilastri non riportati.



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

37

- foglio 7 particella 5263, sub 107

La grafica catastale corrisponde al rilievo dello stato dei luoghi.

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

C'è inoltre da segnalare per tutte le unità immobiliari subastate il diverso orientamento e l'intestazione in visura che riporta erroneamente *proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni* anziché comunione legale dei beni.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 5:

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

Il verbale di pignoramento degli immobili in oggetto è stato trascritto in data ai
nn. .

La consistenza immobiliare pignorata è pervenuta alla debitrice esecutata, Sig.ra

, nata a , in virtù di:

➤ compravendita per notar Giovanni Reccia del , rep. n. , trascritto a S.
Maria Capua Vetere il ai nn. , da potere di , nata
a il con cui vengono trasferiti gli immobili subastati¹¹, (cfr.
ALLEGATO 21).

**Si pone all'attenzione del GE che nel suindicato titolo di provenienza la debitrice
esecutata dichiarò di essere in regime di separazione dei beni in contrasto da quello
che risulta dal certificato di matrimonio che risulta privo di annotazioni¹² (cfr.
ALLEGATO 22).**

➤ Alla Sig.ra , la piena proprietà degli immobili subastati, con i medesimi
dati catastali, perveniva in virtù di atto per Giovanni Lupoli del , rep. n. ,
trascritto a S.M. Capua Vetere il ai nn. , da potere di
(cfr. **ALLEGATO 20).**

➤ a con atto di permuta per notar Fiordiliso Gennaro del ,
trascritto a Caserta il ai nn. da potere di ,
, veniva trasferita la piena proprietà
della zona di terreno di ha 1 are 92 e ca 40 (...) **particella 5209** del Foglio 7, sulla quale
fu poi costruito il complesso edilizio di cui è parte la consistenza immobiliare pignorata
(cfr. **ALLEGATO 19).**

¹¹ Identificati con gli attuali dati catastali

¹² Se non vi è nessuna annotazione, vale la **comunione** dal momento del matrimonio (25.09.1997)

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n. 6:

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

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare staggita, è stato costruito in virtù di:

- concessione edilizia n. 142/2000 (determinazione commissariale prot. n. 32354/2000 del 19.09.2000 e successiva variante n. 8/2001 del 12.01.2001 volturata a nome della società costruttrice in data 10.04.2001 (cfr. ALLEGATI 26-27-28-29-30-31-32-33).
- D.I.A. prot. n. 172 del 21.01.2003 (cfr. ALLEGATO N. 34-35-36).
- D.I.A. prot. n. 15663 del 14.05.2003 (cfr. ALLEGATO N. 37).
- Richiesta di abitabilità (cfr. ALLEGATO N. 38).
- Nota Comune di Aversa del 4.07.2014 prot. n. 20277 (cfr. ALLEGATO 39).

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

- zona B1 satura del PRG e in zona B6 del P.di F.
- impianto recente prevalentemente residenziale del PTCP PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE -VIGENTE
- nel settore IV – Città marginale est – ambito di riqualificazione e riordino urbano del PUC



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare staggita

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

LA CITTÀ DENSA INTERNA ALLE DIRETTRICI STORICA - CONSOLIDATA E MODERNA



SETTORE I - Città storica e tessuto urbano prevalentemente consolidato
recupero e la riqualificazione nonché il restauro del paesaggio urbano, riequilibrio dei rapporti tra spazi privati e spazi pubblici



PRCS 2001 - Delimitazione del piano particolareggiato di recupero



SETTORE II - Città densa (moderna prevalentemente consolidata)
potenziamento dei servizi per la valorizzazione e ricomposizione delle aree verdi, promuovendo il superamento della monofunzionalità residenziale



SETTORE III - Città densa (moderna e contemporanea)
conservazione del tessuto urbanistico riconoscibile e compiuto, riqualificazione degli spazi pubblici scoperti, integrazione urbanistica.



SETTORE IV - Città densa (in evoluzione)
conservazione e il recupero del tessuto urbano, riconoscibile e riqualificazione morfologico-spaziale; *conservazione delle aree agricole urbane*.



SETTORE V - Città Marginale Est - Ambito di riqualificazione e riordino urbano
interventi di riqualificazione e ricomposizione Urbanistica

Le trasformazioni fisiche ammissibili, in zona, sono regolate dall'articolo 38 delle NTA del PRG a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATO 40**).

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico. *Sono ammessi tutti gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione. **E' vietato qualsiasi aumento di volume esistente.***

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici assentiti, relativamente al compendio immobiliare staggito, al di là delle lievi variazioni rientranti nella tollerabilità del 2%¹³, sono emerse **difformità**, puntualmente indicate per ciascuna unità immobiliare pignorata.

¹³ Le cosiddette «tolleranze di cantiere», sono quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati.

La misura del parametro di tolleranza viene oggi formalmente stabilito dal D.L. 16.07.2020, n. 76 c.d. "Decreto Semplificazioni" che ha dettato, tra i vari interventi in tema di edilizia, una nuova e importante disciplina in merito alle tolleranze costruttive, in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, con l'inserimento del nuovo art. 34-bis del DPR 380/2001. La norma, riproduce il comma 2-ter all'articolo 34 del testo unico dell'edilizia che dispone che «ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali», aggiungendo una previsione

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

Per visualizzare graficamente le difformità riscontrate in loco, tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati alle concessioni e/o D.I.A., si è proceduto al raffronto tra la situazione reale dei luoghi¹⁴ e quanto riportato nel grafico allegato ai titoli abilitativi (cfr. ALLEGATI 41-42).

PIANO INTERRATO

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato alla D.I.A. e alla sezione dell'ultima variante, è stato rinvenuto:

- sostanziale conformità eccetto pilastro più ampio rispetto a quello rinvenuto in loco (cfr. ALLEGATO 41).



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al grafico allegato alla Dia prot. 172 del 21.01.2003

residuale in base alla quale non costituisce violazione il mancato rispetto di “ogni altro parametro” delle singole unità immobiliari, una sorta di “clausola di non tassatività”, estendendo il concetto di tolleranze costruttive alle irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità nonché alla diversa collocazione di impianti/opere interne.

¹⁴ rilievo effettuato, dallo scrivente ausiliario.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

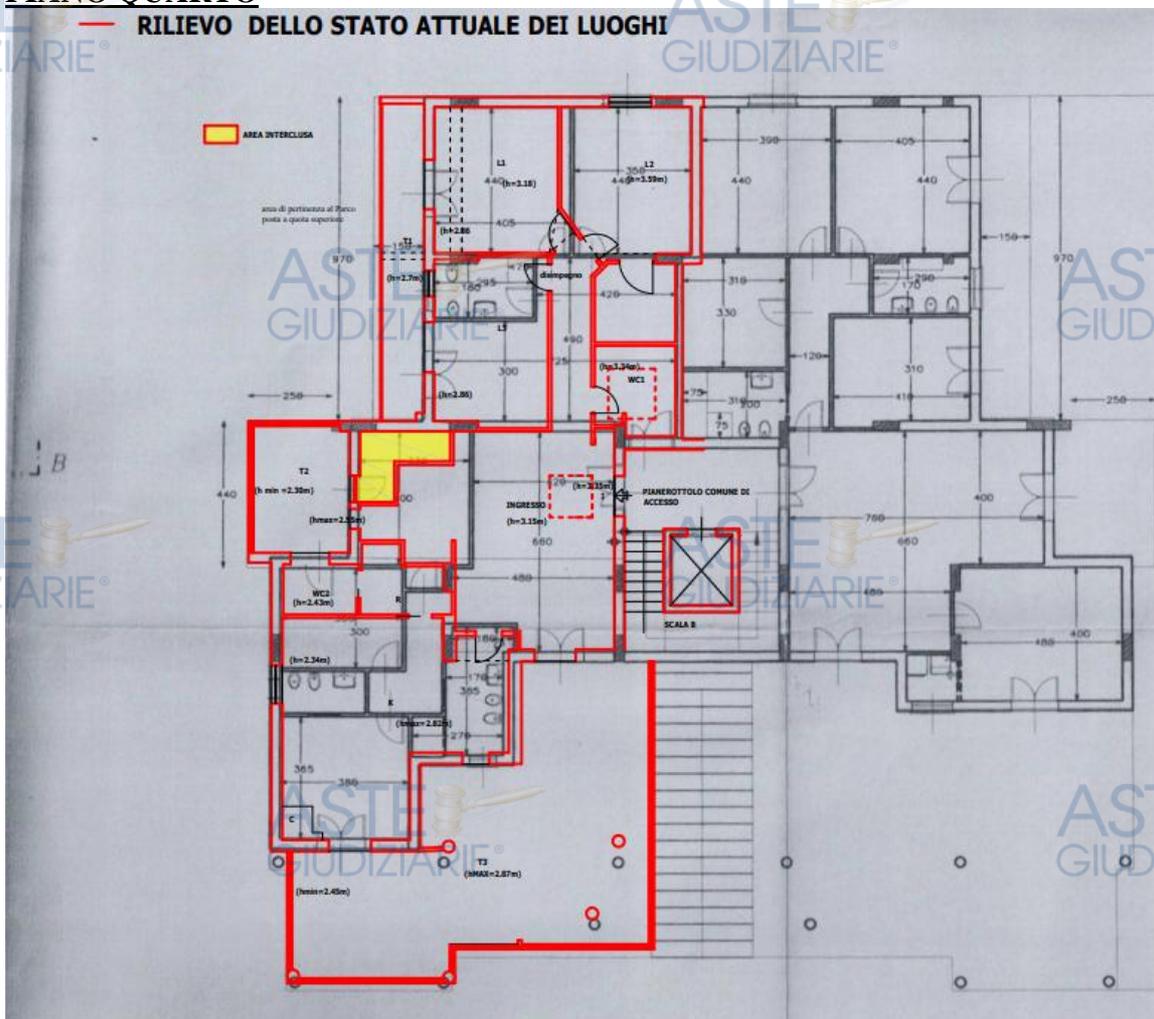
ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla consultazione della normativa di zona, nonché da colloqui intercorsi con il personale dell'ufficio tecnico è emerso che è comunque possibile sanare la piccola difformità suindicata in via ordinaria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

Gli oneri occorrenti per la sanatoria verranno decurtati dal valore del bene con opportuna percentuale di deprezzamento.

PIANO QUARTO

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi con il grafico di variante

Per quanto riguarda il **piano quarto** dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il progetto assentito sono state rinvenute le seguenti difformità:

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- incremento di volume sui terrazzini (T2 e T3-realizzazione di verande);
- variazione prospettica;
- realizzazione di due lucernari.

Le difformità possono essere sanate in via ordinaria, con *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, fatta eccezione dell'incremento di volume (verande) per le quali occorre considerare il ripristino dello stato attuale dei luoghi. Recuperata la legittimità volumetrica potrà poi essere sanata la diversa dislocazione degli spazi interni e le variazioni prospettiche.

Nello specifico, verranno calcolati e decurtati dal prezzo base di vendita, gli oneri calcolati per la rimozione delle verande e la sanatoria delle modifiche interne e prospettiche.

PIANO TERRA

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con il grafico allegato alla D.I.A. è stato rinvenuto:

- diversa dislocazione spaziale dei posti auto (**cf. ALLEGATO 35/B**).

Le difformità possono essere sanate in via ordinaria, con *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

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

Dai riscontri effettuati sui luoghi, si è constatato che il compendio immobiliare pignorato:

- Aversa Foglio 7, p.lla 5263, sub 37, (box-auto);
- Aversa Foglio 7, p.lla 5263, sub 107 (posto auto);
- Aversa Foglio 7, p.lla 5263, sub 24 (abitazione),

è occupato dal Sig. _____, in virtù di regolare contratto di locazione ad uso abitativo, sottoscritto in data _____ e registrato _____ al n. _____ (**cf.**

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ALLEGATO 43), in data successiva alla trascrizione di pignoramento e dunque con titolo **non opponibile** alla procedura.

Il contratto fu stipulato per la durata di anni quattro con decorrenza dal 29.12.2021 e scadenza il 28.12.2025 e si intende rinnovato tacitamente per altri quattro anni. Il canone fu convenuto in E. 450,00/mensili per il primo anno ed E. 650,00/mensili per gli anni successivi.

Nei riguardi della consistenza immobiliare pignorata si ritiene che il canone di locazione corrisposto, pari a **E. 650,00** sia congruo, in linea con i valori di mercato parametrici unitari di zona, infatti dividendo il valore suindicato per la sup. commerciale dell'immobile ossia E. 650,00/212 si ottiene E.3.07/mq. che rientra nell'intervallo in cui oscilla il valore locativo parametrico unitario di zona, ossia:

- tra E. 2.7/mq. e E. 3.8/ mq (cfr. **ALLEGATO 44**).

DETERMINAZIONE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE¹⁵

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, considerata altresì la tipologia edilizia dei cespiti e la forchetta dei valori di mercato della locazione, che esprime valori locativi oscillanti, in zona, tra un minimo di E. 2,70/mq. e un max di E. 3.8/mq, come riportato nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, in linea anche con gli operatori immobiliari di zona, rilevato che il valore dell'indennità di occupazione sconta sul mercato, inevitabilmente, un ribasso rispetto ai valori locativi (per la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, ecc.), si ritiene di applicare al valore locativo di E. 650,00/mensili suindicato un abbattimento di circa il 30%, ottenendo il valore di **E. 450,00** mensili che rappresenta il più probabile valore dell'indennità di occupazione, per il compendio immobiliare subastato.

¹⁵ Nei riguardi degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sull'indennità di occupazione, 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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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 45-46-47-48-49-50-51-52-53) è emerso che:

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** pendono altre procedure esecutive sui medesimi beni.
- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati.
- **Non** pendono procedimenti giudiziali civili sui beni medesimi.
- **Non** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- **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.

Per i gravami si rinvia alla relazione notarile che si richiama ad relationem (cfr. ALLEGATO 45)

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

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

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

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

Esiste condominio “Le due Torri” che in risposta alla mail della scrivente del 14.02.2024, ha rappresentato quanto segue:

- 1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria ammonta ad € 1.320,00 (pari ad € 110,00 mensili) attualmente versate dal conduttore dell'immobile;*
- 2) *Allo stato non ci sono spese straordinarie deliberate nell'ammontare, ma sono in previsione diverse spese straordinarie da affrontare;*
- 3) *Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 477,11;*
- 4) *Non ci risultano procedimenti giudiziari pendenti e relativi all'immobile in parola;*
- 5) *In allegato Le rimettiamo copia del regolamento condominiale (cfr. ALLEGATO 55);*
- 6) *Non ce ne sono (vincoli);*
- 7) *L'immobile ad oggetto come tutti gli immobili del condominio in questione hanno un vincolo ad uso abitativo (cfr. ALLEGATO 54).*

QUESITO n. 12:
procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

Sl = superficie lorda coperta;

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

Snr = superficie non residenziale di quest'ultima ai fini della stima se ne è considerato il 50%.

Spa = superficie posto auto scoperto di quest'ultima ai fini della stima se ne è considerato il 30%.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato della consistenza pignorata, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) 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.

la superficie commerciale = mq. 212 (come determinata al paragrafo 2 del presente elaborato peritale)¹⁶

¹⁶ 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, 30% per la Ss superficie scoperta fino a 25 mq., la superficie eccedente viene calcolata al 10%. Snr 50%, Spa 30%.

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

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: CASERTA

Comune: AVERSA

Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE SAVIGNANO - VIALE KENNEDY

Codice zona: C11

Microzona: 0

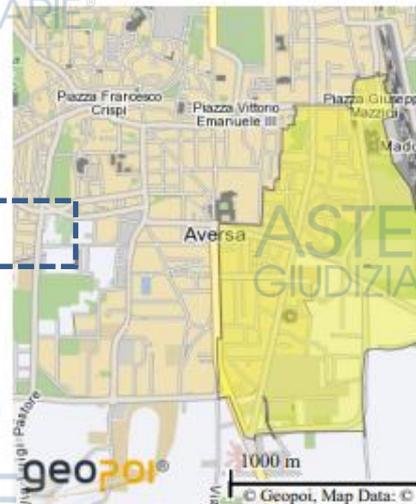
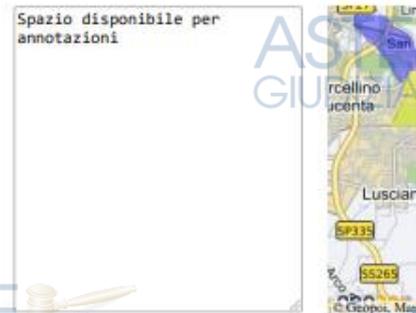
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	990	1400	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1050	L	2,2	3,3	L
Box	Normale	500	700	L	1,7	2,5	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 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 44**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia semicentrale/ quartiere Savignano, viale Kennedy - codice

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento;
 - la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).
- Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634

E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

di zona C11) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo civile) che oscillano tra E. 990,00 e E. 1.400,00.

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* presso le Agenzie immobiliari operanti in zona sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari che si attestano intorno a E. 1.650,00/mq.

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.500,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., si ottiene:

$$\text{Vim} = \text{Vum} \times [\text{Sc}]$$

$$\text{Vim} = \text{Euro } 1500,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 212 = \mathbf{E. 318.000,00.}$$



Prezzo medio in questa zona 1.650 eur/m²

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

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

A seguito della 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 4 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata, come indicato al paragrafo “6” nella misura del 6.5%;
- per lo *stato di possesso*, considerato che la consistenza immobiliare non è occupata, non verrà applicata alcuna decurtazione;
- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* pari al 2%, l'immobile è in ottimo stato manutentivo;
- per le *spese condominiali* verranno decurtati E. 477,11 come indicato nella nota dell'Amministratore di condominio (cfr. **ALLEGATO 54**),;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata;
- per l'aggiornamento catastale verranno decurtati E. 600,00 (per il sub 24 e 37).

Ottenendo:

valore iniziale	vizi occulti - 4%	Probl. Urban. -6.5%	Stato d'uso 2%	Agg. catastale	Oneri cond.	Valore definitivo	Cifra tonda
318.000,00	-12.720	-20.670	-6360	-600,00	-477,11	E.277.172,89	E.277.000,00

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio immobiliare suindicato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, gli oneri di rimissione in pristino, ecc.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone, come da mandato del G.E., un prezzo base d'asta dei cespiti che tenga conto delle differenze esistenti al momento

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, nella misura solo del 2.5%, in considerazione delle detrazioni già effettuate, si ottiene:

$E.277.000,00 \times 0,975 = E.270.075,00$ e in cifra tonda **E. 270.000,00.**

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Aversa (Ce), Via Arturo Garofano n. 138, Parco San Paolo, torre doppia, piano quarto, scala B, int. 11 (foglio 7, p.lla 5263, sub 24), nonché box-auto sito al piano seminterrato (foglio 7, p.lla 5263, sub 37) e posto auto scoperto sito al piano terra (foglio 7, p.lla 5263, sub 107)

PREZZO BASE D'ASTA: E. 270.000,00.

QUESITO n. 13:

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

Gli immobili subastati sono stati pignorati per la piena proprietà, si è provveduto alla stima dell'intero ma si segnala come suindicato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza suindicati e nello specifico in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore (cfr. ALLEGATI 21-22) **ma il regime è di comunione legale dei beni.**

QUESITO n. 14:

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

E' stato acquisita l'estratto di matrimonio della debitrice esecutata (cfr. ALLEGATO 22) da cui si evince che la Sig.ra _____, ha contratto matrimonio in data _____ con il Signor _____, nato a _____ il _____, **nel certificato non vi sono annotazioni a margine per cui si ritiene valga il regime della comunione legale dei beni.**

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

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

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

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

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

- | | |
|----------------|---|
| ALLEGATO N. 1 | Verbali delle operazioni peritali; |
| ALLEGATO N. 2 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 foglio 7, p.lla 5263, sub. 24 - piano 4; |
| ALLEGATO N. 3 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio 7, p.lla 5263, sub. 24 - piano quarto; |
| ALLEGATO N. 4 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 foglio 7, p.lla 5263, sub. 37 - piano S1 ; |
| ALLEGATO N. 5 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio 7, p.lla 5263, sub. 37 - piano S1; |
| ALLEGATO N. 6 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 foglio 7, p.lla 5263, sub. 107 - piano T ; |
| ALLEGATO N. 7 | Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi foglio 7, p.lla 5263, sub. 107 - piano T; |
| ALLEGATO N. 8 | Vax catastale- p.lla 5263; |
| ALLEGATO N. 9 | Visura storica per immobile foglio 4, p.lla 5263, sub.24 ; |
| ALLEGATO N. 10 | Planimetria catastale foglio 4, p.lla 5263, sub. 24 ; |
| ALLEGATO N. 11 | Visura storica per immobile foglio 4, p.lla 5263, sub.37 ; |
| ALLEGATO N. 12 | Planimetria catastale foglio 4, p.lla 5263, sub. 37 ; |
| ALLEGATO N. 13 | Visura storica per immobile foglio 4, p.lla 5263, sub.107 ; |
| ALLEGATO N. 14 | Planimetria catastale foglio 4, p.lla 5263, sub. 107 ; |
| ALLEGATO N. 15 | Elaborato planimetrico del 21.04.2021; |
| ALLEGATO N. 16 | Visura storica per immobile C.T. foglio 7, p.lla 5263 ; |
| ALLEGATO N. 17 | Elaborato planimetrico del 9.07.2007; |
| ALLEGATO N. 18 | Elaborato planimetrico del 22.09.2023; |
| ALLEGATO N. 19 | Titolo di provenienza ultravventennale – Notaio Fiordiliso 9.04.2001; |
| ALLEGATO N. 20 | Compravendita – Notaio Lupoli 20.02.2004; |
| ALLEGATO N. 21 | Titolo di provenienza al debitore esecutato – Notaio Reccia del 2.03.2012; |
| ALLEGATO N. 22 | Certificato di matrimonio; |
| ALLEGATO N. 23 | Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale; |

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

espr. imm. n. 267/2021 – UBI LEASING SPA C/O OMISSIS – relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ALLEGATO N. 24 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 24
- ALLEGATO N. 25 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale sub 37
- ALLEGATO N. 26 Concessione edilizia del 19.9.2000
- ALLEGATO N. 27 Concessione edilizia n. 8 del 21.01.2001
- ALLEGATO N. 28 Concessione edilizia n. 8 del 21.01.2001 - relazione
- ALLEGATO N. 29 Concessione edilizia n. 8 del 21.01.2001 - voltura
- ALLEGATO N. 30 Concessione edilizia n. 8 del 21.01.2001 - standards
- ALLEGATO N. 31 Concessione edilizia n. 8 del 21.01.2001 – planimetria piano terra,
- ALLEGATO N. 32 Concessione edilizia n. 8 del 21.01.2001 – torre doppia piante,
- ALLEGATO N. 33 Concessione edilizia n. 8 del 21.01.2001 – sezione e prospetti,
- ALLEGATO N. 34 D.I.A. prot. 172 del 21.01.2003,
- ALLEGATO N. 35 D.I.A. prot. 172 del 21.01.2003, piano interrato,
- ALLEGATO N. 35/a D.I.A. prot. 172 del 21.01.2003, piano terra,
- ALLEGATO N. 36 D.I.A. prot. 172 del 21.01.2003, prospetti,
- ALLEGATO N. 37 D.I.A. prot. 15663 del 14.05.2003,
- ALLEGATO N. 38 Richiesta di certificato di abitabilità;
- ALLEGATO N. 39 Nota Comune di Aversa del 4.07.2014 prot. 20277;
- ALLEGATO N. 40 Stralcio N.T.A. del P.R.G.;
- ALLEGATO N. 41 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi alla D.I.A. – piano interrato
- ALLEGATO N. 42 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale di luoghi al progetto di variante – piano quarto
- ALLEGATO N. 43 Contratto di locazione;
- ALLEGATO N. 44 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO N. 45 Relazione notarile;
- ALLEGATO N. 46 Ispezione Ipotecaria F. 7, p.l. 5263, sub 24;
- ALLEGATO N. 47 Ispezione Ipotecaria F. 7, p.l. 5263, sub 37 e sub 107;
- ALLEGATO N. 48 Annotazione nn. 16546/1461 del 10.06.2003;
- ALLEGATO N. 49 Annotazione nn. 16540/1455 del 10.06.2003;
- ALLEGATO N. 50 Iscrizione nn. 26880/2780 del 12.07.2021;
- ALLEGATO N. 51 Iscrizione nn. 18768/1941 del 21.06.2001;
- ALLEGATO N. 52 Ispezione Ipotecaria F. 7, p.l. 5209;
- ALLEGATO N. 53 Ispezione Ipotecaria ;
- ALLEGATO N. 54 Mail amministratore di condominio;
- ALLEGATO N. 55 Regolamento di condominio;
- ALLEGATO N. 56 Fotocopie di parte delle ricevute delle spese sostenute.

Napoli, 12.03.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®