

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

## TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

### III<sup>a</sup> Sezione Civile – Espropriazioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 17/2020 – Omissis

c/o Omissis

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

#### PREMESSO

- che, con decreto del 29 maggio dell'anno 2022, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;
- che, dopo aver prestato il giuramento mediante sottoscrizione e deposito di atto di accettazione, le veniva affidato il seguente incarico:

#### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

---

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.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

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

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

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5) Situazioni di comproprietà.**

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

- 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, aversa, torre annunziata, nola

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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



**ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene pignorato di proprietà, del debitore esecutato, Sig. \_\_\_\_\_ risultava il seguente:

*...abitazione di tipo civile sita nel Comune di VILLA LITERNO (CE), Trav. Di Via Vecchia Aversa, censita nel predetto comune al Catasto Fabbricati al Foglio 26, particella 5658, Subalterno 1, Consistenza 4,5 vani, Cat. A/2... (cfr. atto di pignoramento).*

Successivamente, il GE, con provvedimento del 6.02.2023, autorizzava l'estensione del pignoramento alla **particella 5118** del foglio 26 del Comune di Villa Literno, su cui insiste il manufatto suindicato.

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### **- Svolgimento delle operazioni peritali.**

In data 19.07.2022, previa comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli, mi sono recata, unitamente allo stesso, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Villa Literno, alla V<sup>a</sup> traversa di via Vecchia Aversa n. 78 presso l'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 1**). Su posto abbiamo rinvenuto la moglie del debitore esecutato, Sig.ra \_\_\_\_\_ che non consentiva l'accesso all'immobile subastato, per cui il sopralluogo veniva differito in altra data.

In data 14.09.2022, mi sono recata nuovamente, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli, sui luoghi di accertamento per effettuare i rilievi metrici e



fotografici dei luoghi, oggetto di pignoramento. Sul posto abbiamo rinvenuto il Sig. Omissis e alla sua presenza, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare staggito, ho confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, (cfr. **ALLEGATI 2-3**), ho rilevato i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione del compendio immobiliare subastato, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali.

In questa sede il Sig. Omissis forniva alla scrivente:

- copia del titolo di provenienza e relativa nota di trascrizione (cfr. **ALLEGATI 9-10**);
- raccomandata Enel (cfr. **ALLEGATO 11**);
- ingiunzione di demolizione di opere di edilizia del 10.11.1997 (cfr. **ALLEGATO 12**);
- sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 17.02.2000 (cfr. **ALLEGATO 13**).

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax, visure, elenco immobili, ecc.) per l'esatta identificazione catastale del compendio immobiliare subastato (cfr. **ALLEGATI 4-5-6-7-8**), nonché presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie relative al bene, oggetto di pignoramento, al suolo e al debitore esecutato (cfr. **ALLEGATI 14-15-16-17-21-22**).

Mi sono altresì recata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Villa Literno per acquisire copia del certificato di residenza del debitore esecutato (cfr. **ALLEGATO 19**) e presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Cipriano d'Aversa per richiedere l'estratto di matrimonio del debitore esecutato (cfr. **ALLEGATO 20**).

Mi sono inoltre recata, più volte, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Literno per richiedere copia dello stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, di eventuali titoli



abilitativi e di provvedimenti di demolizione (**cf. ALLEGATI 23-24-25-26**).

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 **relazione notarile**.

Il verbale di pignoramento dell'immobile, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **17.01.2020** ai nn. **1744/1456**.

L'estensione del pignoramento è stata trascritta in data **30.06.2023** ai nn. **25834/20270 (cf. ALLEGATO 22)**.

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

La certificazione notarile del Notaio Maria Landolfo del 29.01.2020, in atti, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza del compendio immobiliare pignorato e si estende fino ad un atto *inter vivos* antecedente il ventennio, atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente oltre i venti anni la trascrizione del pignoramento: scrittura privata autenticata per notar Foggia Maria Rosaria del 20.09.1994, rep. 10954, trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 20.10.1994 ai nn. 26384/22037 con la quale Omissis

, per l'usufrutto e

Omissis per la nuda proprietà, vendevano a Omissis

la piena ed esclusiva proprietà del suolo su cui è stata poi edificata anche l'abitazione subastata, il suolo era riportato, *illo tempore*, con i medesimi dati catastali attuali: Catasto Terreni del Comune di Villa Literno, Foglio 26, p.lla 5118 (**cf. ALLEGATI 9-10**).





**Si può affermare dunque che vi è continuità delle trascrizioni indicate.**

Il creditore precedente **non** ha depositato **gli estratti catastali attuali** nè quelli **storici**, si è dunque provveduto ad acquisire l'estratto di mappa, ad effettuare le visure storiche del suolo e del fabbricato subastato (**cf. ALLEGATI 4-5-6-7-8**).

Nella suindicata relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali del cespite e del suolo pignorati.

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

Il **diritto reale** del compendio immobiliare pignorato è costituito dalla **piena proprietà** dei cespiti come da titolo di provenienza acquisito e allegato alla presente relazione (**cf. ALLEGATI 9-10**). Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e del regime patrimoniale dei beni del debitore esecutato al momento della stipula.

Il debitore esecutato era celibe al momento della stipula dell'atto di acquisto:

Omissis e Omissis

hanno contratto matrimonio in data Omissis (**cf. ALLEGATO 20**), posteriormente all'acquisto dell'immobile (scrittura privata autenticata per notar Foggia Maria Rosaria del 20.09.1994, rep. 10954, trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 20.10.1994 ai nn. 26384/22037).

Le unità immobiliari, sottoposte a pignoramento, sono le seguenti:

*...abitazione di tipo civile sita nel Comune di VILLA LITERNO (CE), Trav. Di Via Vecchia Aversa, censita nel predetto comune al Catasto Fabbricati al Foglio 26, particella 5658, Subalterno 1, Consistenza 4,5 vani, Cat. A/2... e p.lla 5118 del foglio 26 del Catasto Terreni del Comune di Villa Literno, (cf. atti di pignoramento e nota di trascrizione allegata – **cf. ALLEGATO 22**).*



**Il diritto reale (piena proprietà)**, indicato negli atti di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto.

**I beni pignorati** sono attualmente identificati, rispettivamente, al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Villa Literno (CE) con i seguenti dati:

- a) **C.F.:** foglio 26 particella **5658, sub 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 348,61, indirizzo traversa di via Vecchia Aversa, piano T, intestato a **Omissis** proprietà per 1000/1000 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

*Annotazione: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10, del D.L. 78/2010.*

- b) **C.T.:** foglio 26 particella **5118**, qualità FU D ACCERT, are 4,28, intestato a **Omissis** proprietà per 1000/1000.

*Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU (cfr. **ALLEGATI 4-8**).*

A seguito del progetto di Alta Valenza Fiscale (DL 78/2010), l'Agenzia del Territorio ha proceduto all'accatastamento di alcuni dei manufatti mai dichiarati, con l'attribuzione della rendita presunta, mediante la sovrapposizione di mappe catastali alle mappe satellitari e/o sopralluoghi esterni effettuati presso le particelle di terreno di proprietà del contribuente.

Generalmente, con avviso di accertamento, il contribuente viene messo a conoscenza di detta irregolarità e gli vengono notificati oneri e sanzioni da pagare e dopo il pagamento della sanzione, l'immobile va comunque accatastato, nel caso in esame, l'immobile non è stato mai stato accatastato (infatti la planimetria catastale, corrispondente al subalterno pignorato, è assente – cfr. **ALLEGATO 6**).

Questa rendita presunta è attribuita transitoriamente al fabbricato non dichiarato e, dal momento in cui viene costituita, il contribuente è tenuto a pagare le imposte dovute come IMU/TASI, TARSU ecc.



La sanzione per la mancata dichiarazione al catasto terreni va da un minimo di €. 4,00 ad un massimo di €. 61,00 da aggiungere alla sanzione per la mancata dichiarazione in Catasto che va da un costo di €. 258,00 a un massimo di €. 2.066,00.

Le sanzioni sono da intendersi per ciascuna unità immobiliare accertata.

Nel caso di cui trattasi, *di ufficio*, l'Agenzia del Territorio, ha censito, al Catasto Fabbricati, sulla particella 5118 del foglio 26, l'u.i.u. oggetto di pignoramento.

Si fa presente che:

- il subalterno 1 è stato censito dall'Agenzia del Territorio con categoria A/2 che individua al piano terra un'abitazione di 4,5 vani catastali.

L'immobile invece si articola su tre livelli: un piano seminterrato, un piano rialzato e sottotetto e trattasi di *villino unifamiliare* e non di *civile abitazione* come da rilievi effettuati in loco dallo scrivente ausiliario e a cui si rimanda integralmente (cfr. **ALLEGATI 2-3**), per cui anche la consistenza di 4,5 vani e la categoria A/2, indicate in visura, sono inesatte.

I due apici riportati (< >) in vax catastale indicano che la particella 5118 (sulla quale è stato costruito l'immobile pignorato), è *interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL. 78/2010- al momento della presentazione del TM (tipo mappale) dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU* come riportato nelle annotazioni della visura della particella 5118 (cfr. **ALLEGATO 8**). Nella visura dell'unità immobiliare pignorata al Catasto Fabbricati (F.26, p.lla 5658, sub 1) si legge che il mappale terreno correlato è la particella 5118 del foglio 26.

A rigore andrebbero effettuati: il tipo mappale (con l'ausilio di un topografo) per inserimento della sagoma del fabbricato in vax e docfa per accatastare lo stato dei luoghi così come rinvenuto in situ, però, considerato che la volumetria pignorata è totalmente abusiva e che su di essa pende anche *ordinanza di demolizione* si ritiene che si possano trasferire i beni così come attualmente identificati e che l'acquirente poi, previo ripristino dello stato dei luoghi



(demolizione e presumibile ricostruzione), possa poi effettuare procedura Docfa per *soppressione e variazione*, in ogni caso su tale questione ci si rimette alle eventuali diverse determinazioni del G.E.

**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 dei pignoramenti.

**b) Si** è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”: lo stato attuale dei luoghi, rinvenuto *in situ*, non rispecchia la situazione rappresentata catastalmente, come suindicato e come verrà dettagliatamente riportato 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 subastato, si è provveduto, ad effettuare una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (**cf. ALLEGATO 18**).



*Fabbricato subastato che insiste sulla p.lla 5118 del foglio 26 del Comune di Villa Literno (Ce), non riportato in mappa.*



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

- **LOTTO UNICO: piena proprietà dell'area urbana C3 (edificabile, con intervento diretto, nelle more dell'approvazione del PUA) sita in Villa Literno (Ce), alla V<sup>a</sup> Traversa di via Vecchia Aversa n. 78 in C.T.: foglio 26, particella 5118, su cui insiste abitazione unifamiliare (priva di titolo abilitativo) che si articola su tre livelli (piano rialzato, piano seminterrato e annesso sottotetto) in C. F. foglio.26, p.lla 5658, subl.**

### Confini

L'area confina:

- Nord con particella 5050 del foglio 26 del Comune di Villa Literno;
- Est con strada di accesso;
- Sud con particella 5636 dello stesso foglio 26 del Comune di Villa Literno.

### Estremi catastali

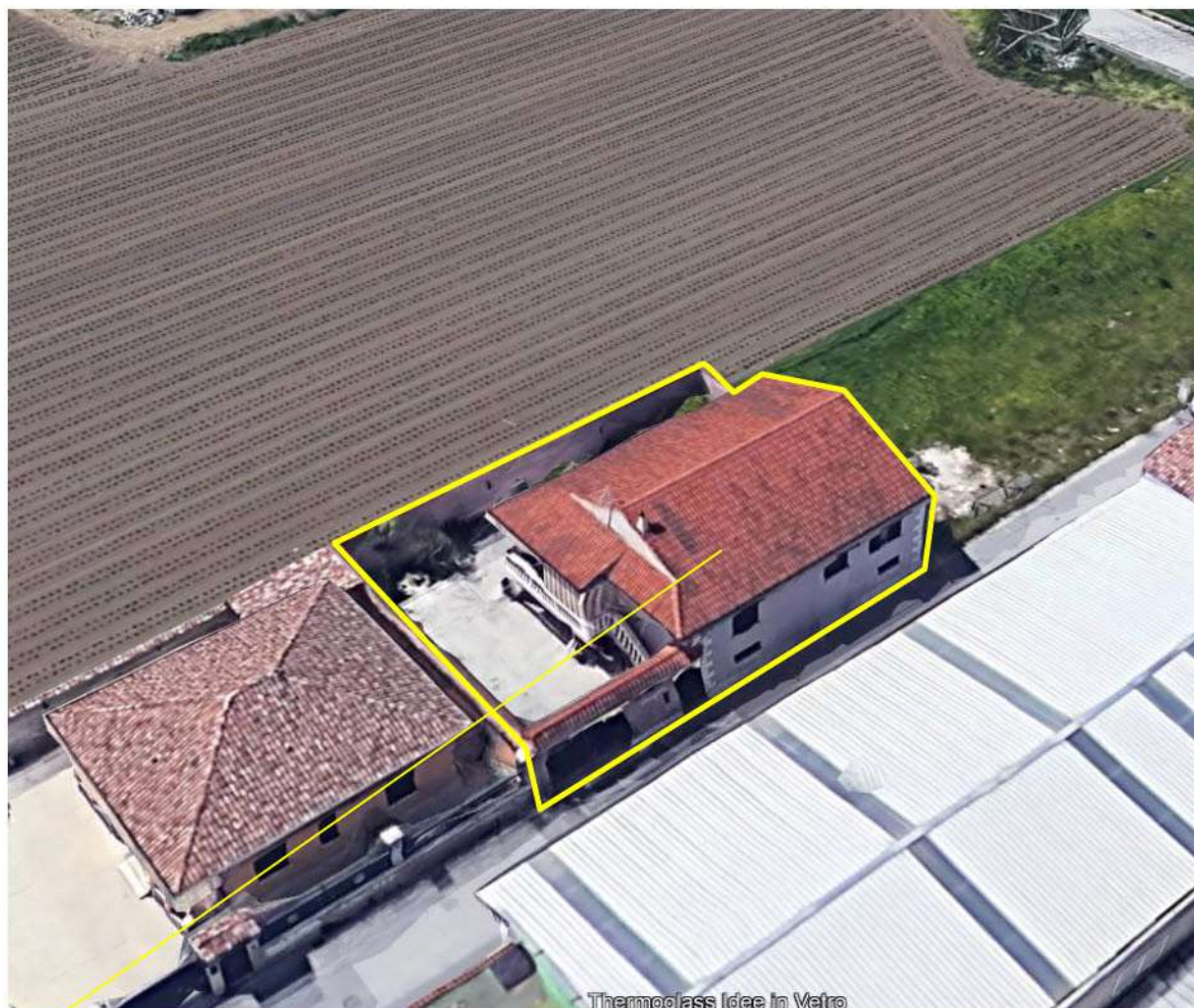
**Il compendio immobiliare pignorato** è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Literno (CE) con i seguenti dati:

- a) **C.F.**, foglio 26 particella **5658, sub 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 348,61, indirizzo traversa di via Vecchia Aversa, piano T, intestato a Omissis , proprietà per 1000/1000 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).  
 Annotazione: *rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10, del D.L. 78/2010.*
- b) **C.T.** foglio 26 particella **5118**, qualità FU D ACCERT, are 4,28, intestato a Omissis , proprietà per 1000/1000.  
 Annotazioni: *particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU (cfr. **ALLEGATI 4-8**).*



**QUESITO n. 2:**

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

**Lotto oggetto di indagine**

Oggetto della presente disamina è l'area urbana con abitazione unifamiliare (priva di titolo abilitativo) sita nel Comune di Villa Literno (Ce) avente accesso pedonale e carrabile dalla V<sup>a</sup> traversa di via Vecchia Aversa n. 78.

L'area è pianeggiante, è quasi interamente asfaltata, è recintata, su di essa insiste un corpo di fabbrica (villino unifamiliare) che si articola su tre livelli (piano rialzato, seminterrato e sottotetto), con scala interna di collegamento tra il piano rialzato e il piano seminterrato.



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



*Strada di accesso, cancelli carrabile e pedonale*



*Ingresso-living*



- Al piano rialzato si accede dalla rampa posta di fronte al portoncino pedonale di ingresso, posto sulla strada di accesso. Il lotto è munito anche di cancello carrabile attiguo al varco suindicato posto sempre sul fronte principale adiacente la strada di accesso.

L'immobile si compone, a piano rialzato, di: terrazzino, ingresso living, cucina, studiolo, ripostiglio, due camere da letto, due bagni e scala interna di collegamento con il piano seminterrato.

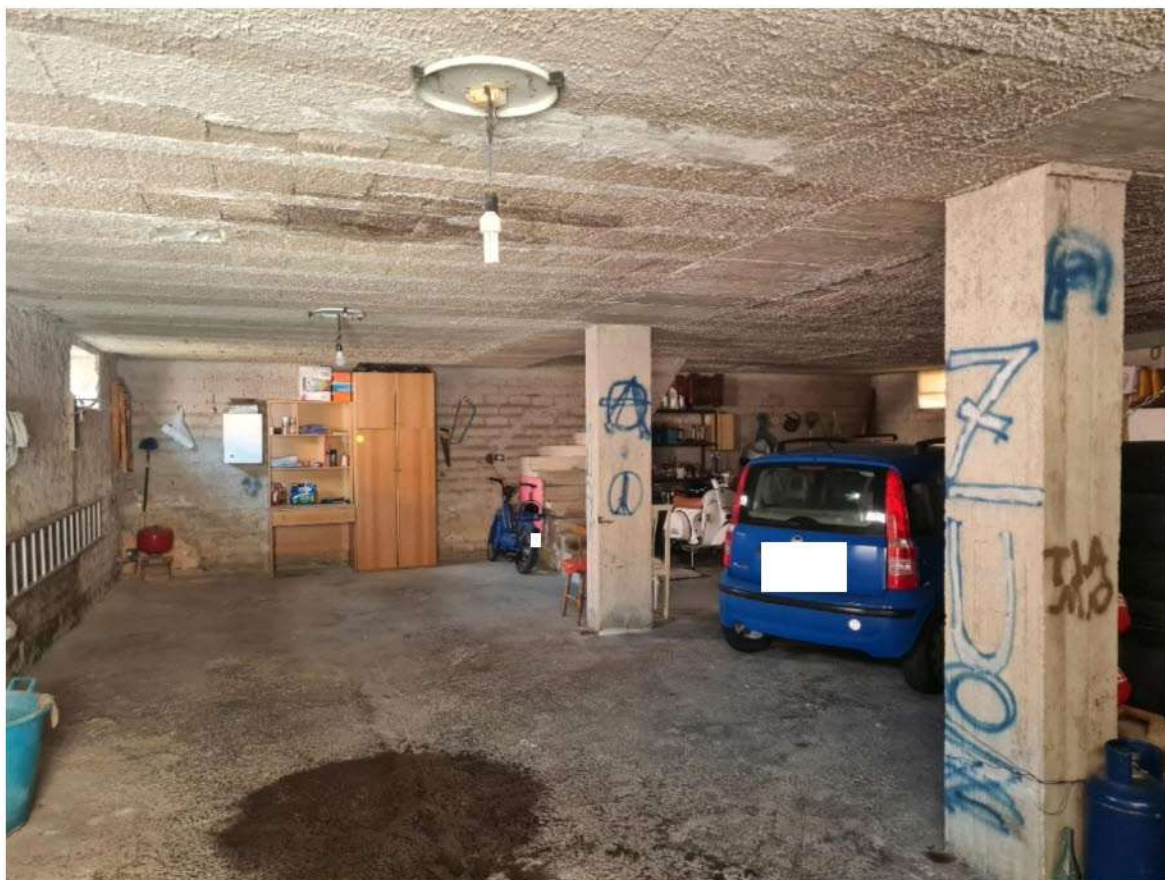
L'altezza interna è pari a metri lineari 2,94.



Rampa di accesso al piano rialzato







### Piano seminterrato

Il piano seminterrato, raggiungibile sia dalla rampa che si diparte dall'area esterna, posta a sud, sia dalla scala interna di collegamento con il piano rialzato, si compone di un unico ambiente adibito a garage. L'altezza interna è pari a metri lineari 2,42.

Il sottotetto, non abitabile, che copre in proiezione verticale il corpo di fabbrica, è a falde inclinate con altezza che varia da un minimo di ml. 0,00 a un max, in chiave, di metri lineari 2,16. Ad esso si accede attraverso una botola posta in corrispondenza del vano scala interno, al piano rialzato.

E' parte integrante dell'immobile "de quo" l'area esterna che gira per due lati dell'immobile. Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetrie dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico dello stesso (**cf. ALLEGATI 2-3**).

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





sottotetto

l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.

L'immobile, al piano rialzato, è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Le pareti sono tinteggiate ad eccezione dei bagni e in parte della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura. Il piano garage è allo stato rustico così come il sottotetto.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del ripostiglio (R) al piano rialzato e del disimpegno.

L'esposizione prevalente è a sud e a ovest.

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

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



**Confini**

L'intero lotto, confina:

- Nord con particella 5050 del foglio 26 del Comune di Villa Literno;
- Est con strada di accesso;
- Sud con particella 5636 dello stesso foglio 26 del Comune di Villa Literno.

**Estremi catastali**

**Il compendio pignorato** è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villa

Literno (CE) con i seguenti dati:

- a) **C.F.**, foglio 26 particella **5658**, sub 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 348,61, indirizzo traversa di via Vecchia Aversa, piano T, intestato a Omissis proprietà per 1000/1000 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

*Annotazione: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10, del D.L. 78/2010.*

- b) **C.T.** foglio 26 particella **5118**, qualità FU D ACCERT, are 4,28, intestato a Omissis proprietà per 1000/1000.

*Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU (cfr. **ALLEGATI 4-8**).*

**La superficie calpestabile** del villino unifamiliare misura:

- mq. 118,41 piano seminterrato (escluso ingombro vano scale);
- mq. 117,45 piano rialzato (incluso il vano scale);
- mq. 116,80 sottotetto.

**La superficie globale lorda** del villino unifamiliare misura.

- mq. 137,75 piano seminterrato (incluso ingombro vano scale);
- mq. 137,75 piano rialzato (incluso il vano scale);
- mq. 22,16 superficie scoperta piano rialzato;
- mq. 134,07 sottotetto (escluso l'ingombro della botola).
- mq. 214,93 area esterna.

L'intero lotto misura catastalmente mq. 428,00.

In loco l'estensione rilevata, di fatto, è di mq. 352,68. La differenza di circa mq. 75 è data dalla striscia di suolo che costituisce parte della strada di accesso, nel titolo di provenienza, infatti, la parte acquirente, lungo tutto il lato est della particella acquistata, si impegnava a



## ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

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

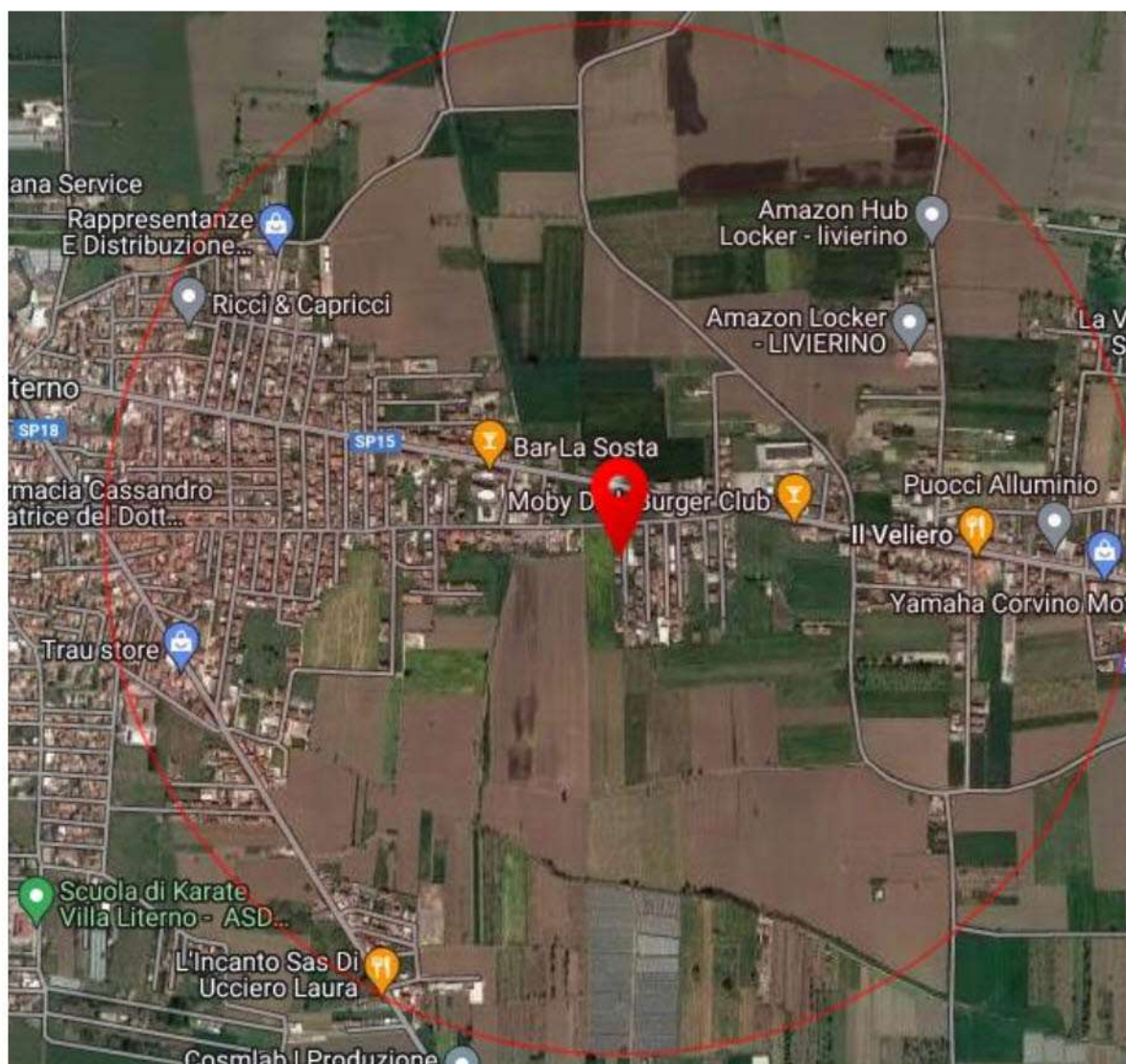
lasciare una striscia di suolo della larghezza costante di metri lineari 3,5 quale contributo di strada a ricacciarsi.

La superficie commerciale dell'area (secondo le indicazioni dell'UTC di Villa Literno) coincide con quella catastale, ossia mq. 428.

Il fabbricato, è una costruzione mista in tufo e cemento armato.

Lo stato di conservazione dei prospetti esterni, così come dell'intero fabbricato, è mediocre. La costruzione è dislocata in una zona semicentrale del Comune di Villa Literno.

L'area è scarsamente urbanizzata, nel raggio di 1 km. sono presenti pochi bar e pochi luoghi di ristoro, la zona è comunque collegata al sistema viario, si trova a ridosso della SP 15, che collega Villa Literno con i comuni limitrofi, così come di seguito georeferenziato.



Geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di un km.



**QUESITO n. 3:**

**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

**I beni pignorati** sono attualmente identificati, rispettivamente, al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Villa Literno (CE) con i seguenti dati:

- a) **C.F.:** foglio **26** particella **5658, sub 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 348,61, indirizzo traversa di via Vecchia Aversa, piano T, intestato a **Omissis** proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 5-6**).  
*Annotazione: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10, del D.L. 78/2010.*
- b) **C.T.:** foglio **26** particella **5118**, qualità FU D ACCERT, are 4,28, intestato a **Omissis** proprietà per 1000/1000.  
*Annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU (cf. ALLEGATI 4-8).*

Sono stati acquisiti: la vax e le visure storiche per ciascuna u.i.u. subastata.

L'u.i.u., riportata al C.F., al foglio 26, p.lla 5658, sub 1 è stata costituita in data 23.11.2011, pratica n. CE0592356, in atti dal 23.11.2011. Costituzione (n. 10831.1/2011).

La planimetria catastale del manufatto (privo di titolo abilitativo) oggetto di pignoramento manca, infatti come suindicato a seguito del progetto di Alta Valenza Fiscale (DL 78/2010), l'Agenzia del Territorio ha proceduto all'accatastamento di **ufficio**, con l'attribuzione di una rendita presunta (la planimetria catastale è assente – **cf. ALLEGATO 6**).

Nel caso di cui trattasi, l'Agenzia del Territorio ha censito al Catasto Fabbricati, sulla particella 5118 del foglio 26, l'u.i.u. oggetto di pignoramento.

Si fa presente che:

- il subalterno 1 è stato censito, di ufficio, dall'Agenzia del Territorio con attribuzione della categoria A/2 che individua al piano terra un'abitazione e della consistenza presunta di 4,5 vani catastali.



L'immobile invece si articola su tre livelli: un piano seminterrato, un piano rialzato e sottotetto e trattasi di villino unifamiliare e non di civile abitazione, come da rilievi effettuati in loco dallo scrivente ausiliario (cfr. **ALLEGATI 2-3**), per cui anche la consistenza di 4,5 vani e la categoria attribuite di ufficio sono inesatte.

I due apici (< >) indicati in vax catastale indicano che la particella 5118 (sulla quale è stato costruito l'immobile pignorato), è interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL. 78/2010-al momento della presentazione del TM (tipo mappale) dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU come riportato nelle annotazioni della visura della particella 5118 (cfr. **ALLEGATO 8**). Nella visura dell'unità immobiliare pignorata al Catasto Fabbricati (F.26, p.lla 5658, sub 1) si legge che il mappale terreno correlato è la particella 5118 del foglio 26.

A rigore andrebbero effettuati: il tipo mappale, con procedura PREGEO (con l'ausilio di un topografo) per inserimento della sagoma in vax, nonché DOCFA per accertare lo stato dei luoghi così come rinvenuto in situ, però, considerato che la volumetria pignorata è totalmente abusiva, che su di essa pende anche ordinanza di demolizione e che non è possibile sanare la volumetria esistente, si ritiene che si possano trasferire i beni così come attualmente identificati e che l'acquirente, successivamente, previo ripristino dello stato dei luoghi (demolizione totale e presumibile ricostruzione), possa effettuare procedura Docfa per soppressione ed eventuale tipo mappale nel caso di ricostruzione nonché Docfa di quello che si andrà a costruire. In ogni caso su tale questione ci si rimette alle eventuali diverse determinazioni del G.E.

Al Catasto Terreni la **particella 5118** (FU DACCERT di are 4,28) del Foglio 26 del Comune di Villa Literno (che identifica attualmente l'intero suolo pignorato) proviene dalla variazione di ufficio del 23.11.2011, pratica n. CE0592355 in atti dal 23.11.2011 (n. 4668.1/2011) della particella 5118, semin. arbor. di are 4,28, proveniente dal frazionamento



del 16.09.1994, in atti dal 16.09.1994 (n.1440.1/1994) della particella 5114, seminativo arborato, di are 22.95, che deriva dal frazionamento del 16.09.1994, in atti dal 16.09.1994 (n. 1086.2/1994) della p.lla 5051, semin. arbor di are 31.51 che deriva ancora dal frazionamento del 16.09.1994, in atti dal 16.09.1994 (n. 781.3/1994) della p.lla 668, sem. arb. di are 47.00 che a sua volta deriva dal frazionamento, in atti dall'11.09.1990 (n. 5787) della p.lla 150, sem. arbor. di are 94, presente fin dall'impianto meccanografico del 26.03.1985 (cfr. **ALLEGATO 8**).

Vi è esatta **rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Nell'atto di pignoramento in estensione occorre segnalare che erroneamente è stato indicato il *catasto fabbricati* in luogo del *catasto terreni* come invece riportato correttamente nella relativa nota di trascrizione (cfr. **ALLEGATO 22**).

Il negozio di acquisto fa riferimento all'immobile identificato con gli attuali estremi catastali del suolo.

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

Sono state invece riscontrate, **difformità sostanziali tra la situazione attuale dei luoghi e la visura catastale nonché la grafica che risulta mancante.**

**Come suindicato mancano le planimetrie catastali del manufatto abusivo insistente sul suolo.**

Si ritiene a tale proposito, come suindicato, che si possano trasferire i beni così come attualmente identificati e che l'acquirente possa successivamente procedere o all'aggiornamento catastale con procedura docfa previo inserimento in mappa del manufatto abusivo o, in alternativa, considerato che la volumetria è completamente illegittima, che pende provvedimento demolitorio e che l'immobile "non è sanabile", ripristinare lo stato dei luoghi (demolizione), effettuare DOCFA per soppressione e in caso di ricostruzione (secondo



i parametri dettati dalla normativa urbanistica di zona), effettuare PREGEO per inserimento in mappa e relativo DOCFA di ciò che si potrà edificare, previo rilascio del titolo abilitativo da parte dell'amministrazione comunale, nelle more dell'approvazione del PUA.

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

**LOTTO UNICO: piena proprietà dell'area urbana C3 (edificabile, con intervento diretto, nelle more dell'approvazione del PUA) sita in Villa Literno (Ce), alla V<sup>a</sup> Traversa di via Vecchia Aversa n. 78 in C.T.: foglio 26, particella 5118, su cui insiste abitazione unifamiliare (priva di titolo abilitativo) che si articola su tre livelli (piano rialzato, piano seminterrato e annesso sottotetto) in C. F. foglio.26, p.lla 5658, subl.**

Oggetto della presente disamina è l'area urbana con abitazione unifamiliare (**priva di titolo abilitativo**) sita nel Comune di Villa Literno (Ce) avente accesso pedonale e carrabile dalla V<sup>a</sup> traversa di via Vecchia Aversa n. 78.

L'area è pianeggiante, è quasi interamente asfaltata, è recintata, su di essa insiste un corpo di fabbrica (villino unifamiliare) che si articola su tre livelli (piano rialzato, seminterrato e sottotetto), con scala interna di collegamento tra il piano rialzato e il piano seminterrato.

- Al piano rialzato si accede dalla rampa posta di fronte al portoncino pedonale di ingresso, posto sulla strada di accesso. Il lotto è munito anche di cancello carrabile attiguo al varco suindicato posto sempre sul fronte principale adiacente la strada di accesso. L'immobile si compone di: terrazzino, ingresso living, cucina, studiolo, ripostiglio, due camere da letto, due bagni e scala interna di collegamento con il piano seminterrato.  
L'altezza interna è pari a metri lineari 2,94.
- Il piano seminterrato, raggiungibile sia dalla rampa che si diparte dall'area esterna, posta a sud, sia dalla scala interna di collegamento con il piano rialzato, si compone di un unico ambiente adibito a garage. L'altezza interna è pari a metri lineari 2,42.
- Il sottotetto, non abitabile, che copre in proiezione verticale il corpo di fabbrica, è a falde inclinate con altezza che varia da un minimo di ml. 0,00 a un max, in chiave, di metri lineari 2,16. Ad esso si accede attraverso una botola posta in corrispondenza del vano scala interno, al piano rialzato.

E' parte integrante dell'immobile "de quo" l'area esterna che gira per due lati dell'immobile Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetrie dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 2-3**).

### **Confini**

L'intero lotto, confina:

- Nord con particella 5050 del foglio 26 del Comune di Villa Literno;
- Est con strada di accesso;
- Sud con particella 5636 dello stesso foglio 26 del Comune di Villa Literno.





### **Estremi catastali**

**I beni pignorati** sono attualmente identificati, rispettivamente, al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Villa Literno (CE) con i seguenti dati:

- a) **C.F.:** foglio **26** particella **5658, sub 1**, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 348,61, indirizzo traversa di via Vecchia Aversa, piano T, intestato a Omissis proprietà per 1000/1000 (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

Annotazione: *rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10, del D.L. 78/2010.*

- b) **C.T.:** foglio **26** particella **5118**, qualità FU D ACCERT, are 4,28, intestato a Omissis proprietà per 1000/1000.

Annotazioni: *particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU (cfr. **ALLEGATI 4-8**).*

### Difformità catastali:

Lo stato attuale dei luoghi, rinvenuto in situ, non rispecchia la situazione rappresentata catastalmente, come suindicato e come dettagliatamente indicato al paragrafo 3 della presente relazione e al quale integralmente si rimanda.

**PREZZO BASE d'asta: euro 30.000,00.**

### **QUESITO n. 5:**

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

Il verbale di pignoramento dell'immobile, oggetto della presente disamina, è stato trascritto in data **17.01.2020** ai nn. **1744/1456**.

L'estensione del pignoramento è stato trascritto in data **30.06.2023** ai nn. **25834/20270**.

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

- scrittura privata autenticata per notar Foggia Maria Rosaria del 20.09.1994, rep. 10954, trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 20.10.1994 ai nn. 26384/22037 con la quale Omissis per l'usufrutto e Omissis per la nuda proprietà, vendevano a Omissis

la piena ed esclusiva proprietà del suolo (su cui è stata poi edificato il



villino unifamiliare abusivo, entrambi pignorati), il suolo fu trasferito, *illo tempore*, con i medesimi dati catastali attuali: Catasto Terreni del Comune di Villa Literno, Foglio 26, p.lla 5118 di are 4,28 (cfr. **ALLEGATI 9-10**).

**QUESITO n. 6:**

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

Come suindicato, al debitore esecutato, il suolo, oggetto della presente disamina, pervenne in data 1994; su di esso, successivamente, fu edificato il villino unifamiliare sottoposto a pignoramento.

Si fa presente che l'obbligo di preventivo titolo edilizio fu introdotto nel **1942** dalla Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati. Solo con l'art. 10, L. 765/1967 (che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal 01/09/1967) tale limitazione fu soppressa e l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato.

Il cespite subastato fu edificato dopo il 1994, **in assenza di titolo abilitativo**.

Per il manufatto abusivo "de quo" fu emessa ordinanza di demolizione n. 115 del 10.11.1997 dal sindaco del Comune di Villa Literno (cfr. **ALLEGATO 12**).

Per gli ulteriori illeciti commessi, il Sig. Omissis fu condannato, come da sentenza del 17.02.2020 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, che si allega (cfr. **ALLEGATO 13**).

Con nota, prot. 77 del 31.01.2023, il Responsabile del Servizio Urbanistica/edilizia del Comune di Villa Literno ha certificato che: "... per l'immobile in oggetto non sono state attivate procedure e provvedimenti di demolizione e/o attivate procedure per l'acquisizione al patrimonio del comune di Villa Literno. All'uopo la scrivente precisa che tanto è stato possibile ricavare dagli atti d'ufficio, vista l'indisponibilità dell'archivio a causa di un



*incendio e di un furto verificatisi alla fine degli anni 90' e che hanno interessato il detto archivio Comunale, come da apposite denunce agli atti dell'Ufficio...* ” (cfr. **ALLEGATO 23**).

Il manufatto è comunque completamente illegittimo, sprovvisto dei requisiti di legittimità urbanistica.

L'area e il fabbricato, oggetto della presente procedura, ricadono, come certificato dall'UTC di Villa Literno: “...nel vigente Piano Urbanistico Comunale del comune di Villa Literno **nella Zona Territoriale Omogenea "C3"**, disciplinata dai parametri urbanistici, come ricavabili dalle norme estrapolate dalla Normativa Tecnica di Attuazione allegata al P.U.C. per la detta zona "C3". Ovvero disciplinata dall'art. 29, riportato in allegato alla presente certificazione di destinazione urbanistica.

*All'uopo si precisa che in adiacenza all'immobile in oggetto insiste un fabbricato abusivo, nella disponibilità della stessa Ditta proprietaria della particella in oggetto, per il quale è stata emessa Ordinanza di demolizione del 10/11/1997, n. 115, distinto al N.C.E.U. al Fgl. n. 26, mappale 5658, sub 1.*

*Si precisa altresì che allo stato attuale il lotto in questione è sottoposto a **vincolo da elettrodotto** normato dall'art. 19 lettera d) delle NTA del PUC vigente... ” (cfr. **ALLEGATI 24-25-26**).*

Gli illeciti suindicati non risultano condonabili né per via *ordinaria*, con accertamento di conformità né *straordinaria*, di fatto essi non sono “condonabili” ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 e 40 comma 6 della L. 47/85 e successive modifiche poiché la ragione di credito, per la quale si interviene, è successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono. Per ragione di credito si è intesa la data di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 21.12.2018.



Alla luce di tutto quanto suindicato l'intero fabbricato pignorato può rischiare, di fatto, di essere demolito, in ottemperanza all'art. 33 del Testo Unico, comma 1 che prevede, per gli interventi e le opere realizzate in totale difformità, la demolizione.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, compromesso, esposto comunque al rischio reale di essere prima o poi demolito e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di valutarlo alla stregua di una **area libera** senza detrarre gli eventuali oneri di demolizione per tener conto comunque del valore "d'uso" dello stesso ossia della sua capacità di produrre reddito fino alla sua demolizione, ipotizzando che essi si controbilancino.

L'area in oggetto ha comunque potenzialità edificatorie, è consentita la demolizione e ricostruzione, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato, da attuarsi mediante PUA, che prevedono l'intervento diretto e che sono in corso di imminente approvazione.

Il valore ottenuto (valore dell'area senza detrarre gli oneri di demolizione) tiene conto che i beni posti in vendita scontano un notevole ribasso sul mercato per tutte le problematiche urbanistiche riscontrate, per l'illegittimità della volumetria rilevata e allo stesso tempo riflette la capacità del fabbricato comunque di produrre reddito almeno fino al suo abbattimento nonché le potenzialità edificatorie dell'area nelle more di approvazione dei PUA.

Ovviamente non esiste dichiarazione di agibilità per il bene pignorato.

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

Il lotto è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Custode Giudiziario, Avv. Francesco Cipriani Marinelli.



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

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATI 14-15-16-17-22**) è emerso che:

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** pendono altre procedure esecutive sui medesimi beni.
- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, **non** pendono procedimenti giudiziali civili sui beni medesimi.
- **Non** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- **Non** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- **Non esiste** condominio.
- **Non** vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari.
- Dalla lettura della sentenza del 17.02.2000 che si allega al presente elaborato e alla quale interamente si rimanda (**cf. ALLEGATO 13**) si evince che in passato sono stati eseguiti sui beni pignorati provvedimenti di sequestro penale nonché successivo dissequestro del manufatto, restituzione all'avente diritto e ordinanza di demolizione.

**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.), non esiste condominio;
4. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici tranne quelli urbanistici indicati al paragrafo precedente.



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

**Iscrizioni ipotecarie:**

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti che si allega alla presente per comodità di lettura (cfr. ALLEGATO 27)

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

Si rinvia integralmente al certificato notarile in atti a cui occorre aggiungere il verbale di pignoramento in estensione trascritto in data 30.06.2023 ai nn. 25834/20270 (cfr. ALLEGATO 22).

**Difformità urbanistico-edilizie** gli oneri della regolarizzazione urbanistica, come indicato al paragrafo 6, al quale si rimanda integralmente, ossia gli oneri di demolizione, non verranno detratti dal prezzo base di vendita per tener conto del valore d'uso dello stesso, ipotizzando un controbilanciamento degli stessi.

**Difformità Catastali** i costi della regolarizzazione non verranno considerati per tutto quello indicato al paragrafo 3 e al quale integralmente si rimanda. Il bene non è sanabile.

**QUESITO n. 9:**

**verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

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

**QUESITO n. 10:**

**specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

**QUESITO n. 11:**

**fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Non esiste amministratore di condominio.



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

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

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.

Si è esclusa una valutazione a *trasformazione a flusso di cassa scontato* – generalmente utilizzata per la valutazione di aree edificabili tenuto conto dell'elevato numero di comparabili offerti in vendita disponibili.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del compendio immobiliare, pignorato, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori adottati dal Comune di Villa Literno per la valorizzazione delle aree edificabili.



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

- caratteristiche della zona: semicentralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'area libera.

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:

- le quotazioni del Comune di Villa Literno esprimono un valore unitario in zona edificabile C3 per unità di superficie (mq) dei lotti pari ad **E. 690/mq**.
- una ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *casa.it* ha individuato n. 26 terreni edificabili, di cui tre aventi caratteristiche urbanistiche simili all'asset oggetto di valutazione.

**La superficie edificabile dell'intero lotto si estende per mq 428.**

I comparabili scelti presentano le seguenti caratteristiche:

- 👉 asking price 1: terreno edificabile in via Gallinelle esteso per mq 856 al prezzo offerto in vendita di euro 75.000 (cfr. **ALLEGATO 28**);
- 👉 asking price 2: terreno edificabile in via Po (Crapolla) esteso per mq 600 al prezzo offerto in vendita di euro 50.000 (cfr. **ALLEGATO 29**);
- 👉 asking price 3: terreno edificabile in via Carducci esteso per mq 1.200 al prezzo offerto in vendita di euro 85.000 (cfr. **ALLEGATO 30**).







Nel presupposto che la differenza di prezzo si relazioni alle differenti caratteristiche qualitative e quantitative, si è proceduto ad elaborare un MCA, aggiustando i prezzi come segue:

- 🏠 sconto del 5% quale margine di trattativa tra compratore ed acquirente;
- 🏠 differenza di superficie caratteristica;
- 🏠 centralità rilevabile nel comparabile 1 (rispetto al rimanente set) con una incidenza del 20%.



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

caratteristiche	comparabili			parametri di confronto			PREZZI MARGINALI				CORREZIONE DEI PREZZI			
	A	B	C	Subject	indice mercato-prezzo marginale	incidenza % sull'area di mercato	unità A	unità B	unità C	unità D	unità A	unità B	unità C	unità D
Prezzo di mercato (€)	71.250	47.500	80.750				71.250	47.500	80.750		71.250	47.500	80.750	
Area Lotto (mq)	856,00	600,00	1.200,00	428,00	100%	100,0%	67	67	67		-28.801	-11.574	-51.949	
Centralità (livello)	1	0	0	0	6.700	20,0%	6.700	6.700	6.700		-6.700	0	0	0
area esterna / lotto rapporto complementare Ct							0	0	0		0	0	0	0
data (mesi) e rivalutaz. annua (%) piano (n) e rivalutazione (q)							0	0	0		0	0	0	0
superfici comm. fabbricato (mq)	856	600	1.200	428			Pc = Prezzi corretti (€)				35.749	35.926	28.801	
superfici comm. totali (mq)	856	600	1.200	428			costo unitario (€/mq)				prezzo marginale (€) su sei livelli			
prezzi marginali fabbricato (€/mq)	83	79	67	78			costo totale (€)							
prezzi marginali terreno (€/mq)	83	79	67	78										
prezzi marginali totali (€/mq)														
VALORE MONORPARAMETRICO Σ (P <sub>i</sub> -DATA) / Σ Scm (i) * Scm(Subject)	€ 32.000						MISURE DI SIMILARITÀ (AFFIDABILITÀ E ALLINEAMENTO PREZZI)				MCA CON MISURE Σ P <sub>0</sub> (i) * q <sub>0</sub> (i)			
INDICE MCA Σ P <sub>0</sub> (i) / n	4,69%						23,75%	23,22%	53,04%		indice di affidabilità		€ 31.200	
VALORE MCA Σ P <sub>0</sub> (i) / n							3,98%	48,82%	46,21%		indice di similarità			
divergenza P <sub>0</sub> (i)							2,55%	31,24%	66,21%		indice composto			

Ne consegue un valore di mercato di euro 33.000 con una divergenza del 24.74%.

Tenuto conto dell'elevato valore di divergenza che si riscontra con la equa ripartizione, è preferibile adottare una ripartizione che tenga conto della misura di similarità ed affidabilità dei prezzi corretti.

Pertanto, il valore di mercato si attesta in **euro 31.200**, equivalente ad un valore unitario di € 78/mq.

Tale valore trova ulteriormente riscontro se raffrontato al valore di mercato unitario adottato dal Comune di Villa Literno nel 2010 (cfr. **ALLEGATO 26**).

Non si rileva la presenza di listini ufficiali quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per questa tipologia di asset – area edificabile.

**A tale valore andrebbero decurtati gli oneri di demolizione che nel caso in esame non verranno detratti per tener conto che il bene in ogni caso esprime un valore “d’uso” fino alla demolizione dello stesso. In tale ipotesi i costi di demolizione e traposto a discarica si possono ipotizzare controbilanciati dalla redditività espressa dall’Asset sino alla demolizione.**



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

---

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al 2,5% del prezzo di stima iniziale;
- la decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata come indicato al paragrafo 6 e al quale integralmente si rimanda, è pari a 0, considerato che l'immobile viene valutato alla stregua di un'area libera dal cui valore non vengono sottratti gli oneri di demolizione per la rimissione in pristino che vanno a bilanciare il valore d'uso del bene ossia la sua capacità di produrre reddito;
- per lo **stato di possesso** non verrà effettuata alcuna decurtazione il compendio è occupato dal debitore esecutato;
- nessun abbattimento per lo **stato d'uso e di manutenzione** l'immobile è stato valutato alla stregua di un'area libera;
- per le **spese condominiali insolute** nulla verrà decurtato in considerazione che non esiste amministrazione di condominio;
- **anche gli oneri catastali non verranno considerati** (il bene non è sanabile), in ogni caso, ci si riporta alle considerazioni indicate al paragrafo 3 a cui integralmente si rimanda;
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	sub	valore iniziale	vizi occulti 2.5%	Cifra tonda
<b>UNICO</b>	C.T.: F.26, p.lla 5118; C.F.: F. 26, p.lla 5658, sub 1	31.200	-780,00	E.31.000,00



Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.

Si propone al Giudice dell'Esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto anche delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, applicando una riduzione minima nella misura del **4%**.

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

$$\text{Vim} = \text{E.}31.000,00 \times 0,96 = \text{E.} 29.760,00 \text{ e in c.t. } \text{E. } 30.000,00.$$

**LOTTO UNICO:** piena proprietà dell'area urbana C3 (edificabile, con intervento diretto, nelle more dell'approvazione del PUA) sita in Villa Literno (Ce), alla V<sup>a</sup> Traversa di via Vecchia Aversa n. 78 in C.T.: foglio 26, particella 5118, su cui insiste abitazione unifamiliare (priva di titolo abilitativo) che si articola su tre livelli (piano rialzato, piano seminterrato e annesso sottotetto) in C. F. foglio.26, p.lla 5658, sub I.

**PREZZO BASE D'ASTA E. 30.000,00.**

**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, per cui si è provveduto ad effettuare la stima dell'intero.

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

Sono stati acquisiti l'estratto di matrimonio e il certificato di residenza (cfr. **ALLEGATI 19-20**).

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

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole, integrato ai sensi dell'Art. 568 del DL 83/2015, la sottoscritta rassegna le proprie conclusioni, ringraziando la S.V.Ill.ma



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

---

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 piano rialzato;
- ALLEGATO N. 2/a Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi piano seminterrato;
- ALLEGATO N. 2/b Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi sottotetto;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi;
- ALLEGATO N. 4 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 5 Visura storica per immobile, C.F. foglio 26, p.lla 5658, sub 1;
- ALLEGATO N. 6 Planimetria catastale assente;
- ALLEGATO N. 7 Elenco Fabbricati;
- ALLEGATO N. 8 Visura storica per immobile, CT. foglio 26, p.lla 5118;
- ALLEGATO N. 9 Compravendita –Notaio Foggia del 20.09.1994;
- ALLEGATO N. 10 Nota di trascrizione del titolo di provenienza;
- ALLEGATO N. 11 Lettera Enel;
- ALLEGATO N. 12 Ingiunzione di demolizione di opere edilizie;
- ALLEGATO N. 13 Sentenza del Tribunale di S.Maria Capua Vetere nei confronti di Omissis
- ALLEGATO N. 14 Ispezione ipotecaria particella F. 26, p.lla **5118** del 29.01.2023;
- ALLEGATO N. 15 Ispezione ipotecaria immobile F. 26, p.lla 5658, sub 1;
- ALLEGATO N. 16 Ispezione ipotecaria immobile
- ALLEGATO N. 17 Nota di trascrizione nn. 4856/4346 dell'1.03.1977;
- ALLEGATO N. 18 Sovrapposizione della veduta dall'alto alla vax catastale;
- ALLEGATO N. 19 Certificato di residenza;
- ALLEGATO N. 20 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 21 Ispezione ipotecaria particella F. 26, p.lla **5118** del 5.08.2023;
- ALLEGATO N. 22 Nota di trascrizione nn. 25834/20270 del 30.06.2023;
- ALLEGATO N. 23 Certificato Comune di Villa Literno
- ALLEGATO N. 24 Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO N. 25 Stralcio NTA
- ALLEGATO N. 26 Delibera di G.M. 81/2010
- ALLEGATO N. 27 Relazione notarile
- ALLEGATO N. 28 Comparabile 1- terreno edificabile in via Gallinelle
- ALLEGATO N. 29 Comparabile 2 - terreno edificabile in via Po (Crapolla);
- ALLEGATO N. 30 Comparabile 3- terreno edificabile in via Carducci.

Napoli, 18.08.2023

*L'esperto stimatore*  
 Arch. Adriana Pettinati

