

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE
DR. MICHELE DI MARTINO

RELEASE S.P.A.

C\



N.R.G.E 159/13

OTTOBRE 2016

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

C. T. U.

DR. ARCH. PAOLO CAMPA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

1.Premessa

Ill.mo G.E. Dr. Michele Di Martino del Tribunale di Torre
Annunziata Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

La S.V.Ill.ma nominava me sottoscritto dr.arch.Paolo Campa,
con studio in Torre del Greco, al corso Vitt.Emanuele 5 ed iscritto
all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli col n° 5285 di
matricola, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espropriazione
immobiliare N. 159/13 R.G.E. promossa da RELEASE S.P.A. C/
[REDACTED] invitandomi a comparire all'udienza del 13
gennaio 2016, per il giuramento di rito e l'affidamento dell'incarico così
come di seguito:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del
catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile
pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del
pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle
visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della
documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla
documentazione depositata dal creditore precedente, i registri
immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale,
nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di
residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui
l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al
giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

2) segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la

destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. _____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località scala _____, piano _____, int. _____); l'immobile è composto da (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina _____ - a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già

scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend.

_____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi

corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in

ordine a _____); giusta relazione peritale

dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi

concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui,

come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi

(oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____);

oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto

alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure,

l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore,

può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di

conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/0 I, giusta l'art. 46, comma 5,

d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6,

l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269,

conv. con md. In l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non

risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni).

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita,

donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il

_____ ai _____ nn. _____; PREZZO-BASE:

euro _____.

4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti

tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di

provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del

pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli

accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile).

L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante

causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). 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. al creditore procedente.

5) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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:

a) 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.

b) 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.).

c) 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).

d) 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.

e) 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.

f) 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.

7) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da

specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

9) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 3).

Al riguardo:

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

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto

sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio,

fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.;

vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito

n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi

del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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 che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare

se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

13) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo

caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio

Tecnico Erariale;

14) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione

della casa coniugale;

17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

19) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti

di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato

di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

20) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

2.Risposte ai quesiti

2.1 I beni oggetto del pignoramento immobiliare sono riportati nel Catasto Fabbricati del comune di Pompei(Na) alla via Astolette n. 43:

foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, piano 1, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87;

foglio 13, particella 848, sub 2, categoria C/2, piano T, classe 3, consistenza 65 mq, R.C. € 433,05;

foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, piano 1, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66;

foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, piano S1, classe 3, consistenza 19 mq, R.C. € 126,58.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti al sig. [REDACTED] per donazione da parte dei genitori sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ciascuno per quanto di propria spettanza e

solidalmente per l'intero, con espressa riserva di usufrutto vita loro natural durante e con diritto di accrescimento fra loro, in virtù di atto di donazione per Notar Pietro Bianchi di Pompei del 23 marzo 1989 Repertorio 7848 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 7 aprile 1989 ai nn. ri 10369/7848; a seguito del decesso degli usufruttuari sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] e di [REDACTED] ed ivi deceduto in data [REDACTED] si è consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà. Lo scrivente ha eseguito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali il 16/02/2016 con prot. NA0068252 e prot. NA0068256, il ricongiungimento dell'usufrutto.

Lo scrivente ha provveduto alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che sono state necessarie per l'aggiornamento del catasto, predisponendo le relative schede; lo scrivente ha provveduto, per le difformità delle planimetrie dei beni, alla loro correzione, così come di seguito.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie

catastale mq 155,00, totale escluse aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093826) DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, sono variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano 1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 19,00, superficie catastale mq 22,00, R.C. € 126,58, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3,

consistenza mq 9,00, superficie catastale mq 12,00, R.C. € 59,96,
indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE del
04/03/2016 n. 48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n.
NA0093838) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

Iscrizioni. Iscrizione di ipoteca volontaria per atto del Notaio
Francesco Coppa di Montesano sulla Marcellina del 7 aprile 2008
repertorio n.ro 7044/3544 e pubblicata nei Registri Immobiliari di
Napoli 2 in data 14 aprile 2008 ai numeri 19332/4013 di euro 310.000
a favore della Banca Italease S.P.A. con sede in Milano;

trascrizioni: trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, in data 17
luglio 2013 ai numeri 30121/23233 ed oggetto della presente
procedura a favore di del creditore procedente.

ho acquisito, le mappe censuarie per la corretta identificazione
dei beni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

ho acquisito l'atto di provenienza ultraventennale nonché le
visure storiche catastali;

ho acquisito, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali
dell'esecutato.

2.2 L'immobile è occupato per l'intero piano terra dal nucleo
familiare composto da [REDACTED]
[REDACTED] il
[REDACTED] nata a
[REDACTED], figlia, apparteneva al su
descritto nucleo familiare [REDACTED]

il

nata a

per l'intero piano primo dall'esecutato a

nata a

nato a

figlio.

All'accesso sui luoghi, avvenuto il 03/02/2016, alle ore 14,30, anche alla presenza del Custode Giudiziario l'avv. Giorgia Viola, non sono stati frapposti ostacoli.

2.3 Si perviene al fabbricato staggito, costituito da soli due piani, piano terra e piano primo, oltre cantina dalla traversa di via Astolelle, al n. civico 68, superato un cancello in ferro in buone condizioni di manutenzione ed elettrocomandato.

Superato un breve spiazzo antistante, in buone condizioni di manutenzione, con aiuole ben curate, perveniamo al piano terra. Dopo la porta d'accesso in buone condizioni di manutenzione, perveniamo nell'ingresso in buone condizioni, quindi nell'ambiente adibito a cucina-tinello. L'ambiente, in buone condizioni di manutenzione, è ben illuminato ed areato grazie alla porta d'accesso dotata di ampie vetrate, alla finestra che affaccia sulla via Astolelle ed alla porta-finestra che affaccia a nord. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono attintate con colori tenui e rilassanti. Gli impianti elettrico ed idrico risultano in buone condizioni, poiché risultano ivi effettuati recenti interventi manutentivi.

Dalla cucina-tinello, superata una porta in legno a scrigno in

buone condizioni di manutenzione, perveniamo nel disimpegno, in buone condizioni di manutenzione e che consente l'accesso alla camera1 e alla camera2 entrambe in buone condizioni di manutenzione, poiché ivi risulta posata una pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni di manutenzione e poiché le pareti sono attintate con colori tenui e rilassanti. La camera1 è ben areata grazie alla finestra in buone condizioni di manutenzione che affaccia sulla via Astollesse e ad una finestra che affaccia ad ovest, anch'essa in buone condizioni di manutenzione. La camera2, avente le stesse caratteristiche tecnologiche e costruttive della camera1 è ben illuminata grazie ad una finestra che affaccia ad ovest.

A servizio della camera1 e della camera2 ed a cui si accede superando una porta in legno in buone condizioni di manutenzione, perveniamo al w.c.2.

Dall'ingresso perveniamo a destra alla lavanderia e quindi al w.c.1., in buone condizioni di manutenzione e in cui gli impianti tecnologici per i recenti interventi manutentivi risultano in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti del piano terra risultano, come detto, in buone condizioni di manutenzione per i recenti interventi manutentivi interessanti oltre le strutture murarie, porte interne ed infissi esterni, gli impianti tecnologici. L'altezza media interna è di m2,80. La superficie netta complessiva del piano terra è di mq 101,16.

Perveniamo al piano primo superando una scala in buone condizioni di manutenzione e con pedate ed alzate in marmo in buone

condizioni di manutenzione. Superiamo l'accesso protetto da una porta in buone condizioni di manutenzione e perveniamo nell'ingresso che consente a destra l'accesso alla camera1 in buone condizioni di manutenzione e, proseguendo, alla camera2, anch'essa in buone condizioni di manutenzione, quindi proseguendo a sinistra alla camera3. La camera1 risulta ben areata ed illuminata grazie alla porta-finestra che affaccia sulla via Astolelle. La camera2 e la camera3 sono ben illuminate ed areate grazie alle porte-finestre che affacciano a nord.

A servizio della camera1, della camera2 e della camera3 ed a conclusione dell'ingresso si perviene al w.c.1, in buone condizioni di manutenzione e ben illuminato ed areato grazie alla porta-finestra in buone condizioni di manutenzione e che affaccia a nord.

A sinistra dell'ingresso, superato un disimpegno in buone condizioni di manutenzione, perveniamo a sinistra al w.c. 2, in buone condizioni di manutenzione e, proseguendo, perveniamo alla cucina-tinello, ambiente ben illuminato ed areato grazie ad una porta-finestra e ad una finestra che affacciano entrambe sulla via Astolelle ed in buone condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti del piano primo risultano, come detto, in buone condizioni di manutenzione per i recenti interventi manutentivi interessanti oltre le strutture murarie, porte interne e infissi esterni, gli impianti tecnologici. L'altezza media interna è di m3,40. La superficie netta complessiva del piano primo è di mq 122,99.

L'intero fabbricato è dotato altresì di centrale termica, alimentata

da gas GPL, per il riscaldamento degli ambienti oltre che per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sottostante la cucina-tinello del piano terra è ubicata la cantina con illuminazione diurna proveniente da una porta-finestra che affaccia sul cotile interno ma provvista dell'impianto elettrico per l'illuminazione notturna. La superficie netta è pari a mq8,42, l'altezza netta di m1,73.

Il fabbricato, ubicato in zona semicentrale, con buone caratteristiche offerte ivi dai servizi e con buona caratteristica di destinazione offerta dalla zona e dalle zone confinanti, gode di una buona esposizione sulla via pubblica ma priva di rumori fastidiosi e ben soleggiata ed areata, immersa nel verde e lontana da fonti inquinanti.

La norma UNI EN 10750:2005, che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali, non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, "*Servizi erogati da agenti immobiliari – requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*", che però non entra nel merito dei metodi di stima. Pertanto il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La misurazione dei vani principali e degli accessori diretti si determina computando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità

immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. La misurazione dei balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq25,00 nella misura del 10%, per la quota eccedente mq25,00. La misurazione delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare va computata come di seguito: la superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Tanto premesso, determino la superficie commerciale così come di seguito:

piano terra

[(Ingresso + cucina-tinello + camera1 + camera2 + disimpegno + disimpegno1 + w.c.2 + lavanderia + w.c.1 =mq143,58)]

+ [deposito mq27,66 x 0,25 =mq6,915]

piano primo

[(Ingresso + cucina-tinello + disimpegno + w.c.2 + camera1 +

camera2 + camera3 + w.c.1 =**mq146,53**]

+ [terrazzo a livello del piano primo (mq25,00 x 0,30) + (mq4,32 x 0,10)=**mq 7,93**]

+ [ripostiglio mq4,86 x 0,50=**mq2,43**]

cantina

[ripostiglio scantinato (mq 12,51 x 0,25= **mq 3,13**)].

La superficie commerciale complessiva è pertanto pari a:

[(piano terra **mq143,58**) + (deposito del piano terra **mq6,915=mq6,92**)
+ (piano primo **mq146,53**) + (terrazzo a livello del piano primo **mq 7,93**) + (ripostiglio del piano primo **mq2,43**) + (cantina **mq 3,13**)]=
mq310,52.

LOTTO n. 1 - piena ed esclusiva proprietà di fabbricato ubicato in Pompei(Na), alla via Astolelle, n. 68, composto dall'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 155,00, totale escluse aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093826) DEMOLIZIONE PARZIALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE, dall'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1,

consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1,

e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune

di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, classe 1,

consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1,

variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del

Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3,

classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale

escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano

1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in

atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-

AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, dall'unità immobiliare

urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al

foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza

mq 19,00, superficie catastale mq 22,00, R.C. € 126,58, indirizzo via

Astolelle, 43, piano S1, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta

al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13,

particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 9,00,

superficie catastale mq 12,00, R.C. € 59,96, indirizzo via Astolelle, 43,

piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n.

48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093838)

ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

Il fabbricato confina con la stessa ditta a nord, confina con la via

Astolelle a sud, confina con stessa ditta ad ovest, confina con

fognatura comunale ad est; il fabbricato è composto al piano terra da

ingresso, cucina-tinello, due camere, disimpegni, due w.c., lavanderia, al piano primo, da ingresso, cucina-tinello, ripostiglio, disimpegno, due w.c., tre camere, tre terrazzi a livello, dalla cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di successivi ampliamenti ad un preesistente manufatto esistente prima del 16/06/1958.

Il 16/06/1958

chiedeva ed otteneva il permesso di ampliare il preesistente fabbricato.

Successivamente al 16/06/1958, nato a realizzava un ulteriore ampliamento in assenza di autorizzazioni amministrative, inoltrando tuttavia l'01/04/1986, prot. 05815, al Comune di Pompei, ai sensi della Legge 47/85, istanza di sanatoria, per la quale non è stata a tutt'oggi rilasciata né Concessione Edilizia in Sanatoria, né certificato di agibilità.

Nel corso dell'accesso sui luoghi del 03/02/2016 lo scrivente ha rilevato difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzativi allegati alla stessa istanza del 01/04/1986, prot. 05815, per i quali, tuttavia, trova applicazione il comma 2 dell'art. 6 del DPR 380/2001.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti all'esecutato per donazione da parte dei genitori sig.ri nato a il

██████████ ciascuno per quanto di propria spettanza e solidalmente per l'intero, con espressa riserva di usufrutto vita loro natural durante e con diritto di accrescimento fra loro, in virtù di atto di donazione per Notar Pietro Bianchi di Pompei del 23 marzo 1989 Repertorio 7848 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 7 aprile 1989 ai nn. ri 10369/7848; a seguito del decesso degli usufruttuari sig.ri ██████████ nata a ██████████ e di ██████████ ed ivi deceduto in data ██████████ si è consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà.

PREZZO-BASE: euro 450.254,00.

2.4 Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti al sig. ██████████ per donazione da parte dei genitori sig.ri ██████████ nato a ██████████ nata a ██████████ ciascuno per quanto di propria spettanza e solidalmente per l'intero, con espressa riserva di usufrutto vita loro natural durante e con diritto di accrescimento fra loro, in virtù di atto di donazione per Notar Pietro Bianchi di Pompei del 23 marzo 1989 Repertorio 7848 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 7 aprile 1989 ai nn. ri 10369/7848; a seguito del decesso degli usufruttuari sig.ri ██████████ nata a ██████████ e di ██████████ ed ivi

deceduto in data [REDACTED] si è consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà.

2.5 Lo scrivente ha provveduto alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che sono state necessarie per l'aggiornamento del catasto, predisponendo le relative schede; lo scrivente ha provveduto, per le difformità delle planimetrie dei beni, alla loro correzione, così come di seguito.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 155,00, totale escluse aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093826) DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria

A/3, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, sono variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano 1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 19,00, superficie catastale mq 22,00, R.C. € 126,58, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 9,00, superficie catastale mq 12,00, R.C. € 59,96, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093838) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

2.6 Lo scrivente ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

2.7 Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta

nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali. Tuttavia dal raffronto tra queste e lo stato attuale dei luoghi sono state rilevate difformità. All'uopo lo scrivente ha provveduto alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che sono state necessarie per l'aggiornamento del catasto, predisponendo le relative schede; lo scrivente ha provveduto, per le difformità delle planimetrie dei beni, alla loro correzione, così come di seguito.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 155,00, totale escluse aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093826) DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati

del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, sono variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano 1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 19,00, superficie catastale mq 22,00, R.C. € 126,58, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 9,00, superficie catastale mq 12,00, R.C. € 59,96, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093838) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

I manufatti pignorati non debordano e non invadono aree aliene, condominiali o comunque non pignorate. Lo scrivente ha eseguito al fine della esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, una sovrapposizione della ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

2.8 L'identificativo catastale non include ("infra") porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

2.9 L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Previa attenta verifica della storia catastale della particella pignorata nell'ambito della presente procedura, la stessa non è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

2.10 L'utilizzazione della zona in cui insiste il bene staggito, C2-ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE, è prevista dal PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI POMPEI(Napoli).

2.11 Il fabbricato è stato realizzato in virtù di successivi ampliamenti ad un preesistente manufatto esistente prima del 16/06/1958.

Il 16/06/1958 [REDACTED] il [REDACTED] chiedeva ed otteneva il permesso di ampliare il preesistente fabbricato.

Successivamente al 16/06/1958, [REDACTED] nato a [REDACTED] realizzava un ulteriore ampliamento in assenza di autorizzazioni amministrative, inoltrando tuttavia l'01/04/1986, prot. 05815, al Comune di Pompei, ai sensi della Legge 47/85, istanza di sanatoria, per la quale non è stata a tutt'oggi

rilasciata né Concessione Edilizia in Sanatoria, né certificato di agibilità.

Nel corso dell'accesso sui luoghi del 03/02/2016 lo scrivente ha rilevato difformità nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici autorizzativi allegati alla stessa istanza del 01/04/1986, prot. 05815, per i quali, tuttavia, trova applicazione il comma 2 dell'art. 6 del DPR 380/2001.

2.12 Si premette che l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod. è obbligatoriamente da produrre nei casi di ristrutturazione edilizia, nei casi di locazione o vendita degli immobili staggiati. Tanto premesso, non essendo stati gli immobili staggiati essere stati oggetto di ristrutturazioni edilizie, promessi in vendita e/o venduti, promessi in locazione e/o locati, non può essere stato prodotto l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod. In caso di vendita degli immobili staggiati, questi dovranno essere dotati della necessaria certificazione energetica, così come sopra specificato il cui costo è di complessivi €250,00 oltre oneri fiscali e/o contributivi da versare all'ente certificatore o al tecnico abilitato, da sottrarre dal prezzo base.

2.13 Poiché gli accessi al piano terra e primo sono comuni, non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

2.14 L'immobile non è pignorato pro quota.

2.15 L'immobile è occupato per l'intero piano terra dal nucleo

familiare composto da

il
nata a
figlia, apparteneva al su
descritto nucleo familiare

il
nata a per l'intero piano primo
dall'esecutato da
coniuge, da
figlio. Da

approfondite indagini dallo stesso scrivente effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia(Na), non sono state ivi rinvenute richieste di registrazione di contratti di locazione da parte di per gli immobili staggiati. Conseguentemente non possono risultare comunicazioni alla locale Autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191.

2.16 L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

2.17 I vincoli previsti sono quelli statuiti per la zona C2-ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE, prevista dal PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI POMPEI(Napoli). Ho accertato l'inesistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

2.18 Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

2.19 Scelta del criterio di stima. Tenuto conto che lo scopo

della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, ritengo opportuno procedere alla stima sintetica per confronto con valori di immobili aventi le stesse caratteristiche disponibili sul mercato nella zona.

Avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, io sottoscritto ho individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

Si sono attentamente considerate le condizioni strutturali dei beni e delle loro pertinenze e dei relativi impianti fissi; si è tenuto conto, inoltre, del grado di vetustà dei beni immobili in questione, con particolare attenzione allo stato di manutenzione e conservazione, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare. Si è tenuto nel dovuto conto che il valore di un'area è fortemente influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi posizionali che da essa discendono; in particolare per il bene da stimare in questo caso, risultano di fondamentale importanza le sue caratteristiche di accessibilità alle fonti di approvvigionamento, ai mercati di smistamento, alla mano d'opera ed in generale alle principali arterie di collegamento. Ed è pertanto, a questi dati a cui ho fatto soprattutto riferimento nel redigere la stima. In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi fondamentali quali:

a) valore complementare; b) valore di surrogazione; c) valore di

trasformazione;

d) valore di costo; e) valore di mercato o metodo comparativo.

Questo ultimo metodo analitico si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe presenti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permettendo di determinare "il più probabile valore".

Il metodo analitico estimativo utilizzabile nello specifico della valutazione degli immobili di cui all'oggetto è quello desunto dalla comparazione di immobili con medesime caratteristiche tecniche e costruttive, sia per epoca di costruzione che per ubicazione, metodo che consente di determinare "il probabile valore" dei beni in questione.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, in questo caso la superficie, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ho proceduto quindi alla stima dell'immobile con il metodo di confronto che si esplica attraverso due fasi:

1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute

nell'arco di tempo come sopra individuato, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati è il metro quadrato. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato il bene di cui trattasi. Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Il bene oggetto di stima si valuterà, pertanto, in base ad una semplice proporzione: $\sum n V : \sum n P = V_x : P_x$; da cui: $V_x = \sum n V / \sum n P \cdot P_x$, dove: V_x = probabile valore del bene in esame secondo l'aspetto economico di mercato; P_x = grandezza del parametro relativo al bene da stimare; $\sum n V$ = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto; $\sum n P$ = sommatoria dei parametri relativi ai beni.

Per una maggiore accuratezza di analisi, i dati elaborati così ottenuti li ho confrontati con quelli dell'Osservatorio Immobiliare, *Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio: Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1, nella **Provincia di NAPOLI**, nel **Comune di Pompei**(Napoli), nella **Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA INTORNO L'AUTOSTRADA, PIAZZA PORTA MARINA INFERIORE, ZONA AUCHAN, Codice di zona: C1; Microzona catastale n.: 2; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale.***

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio, per la Tipologia

Abitazioni di tipo economico, in **Stato conservativo normale**, espone che il valore di mercato può oscillare tra un minimo di €1.150,00/mq ed un valore massimo di €1.750,00/mq.

Quale parametro di riferimento assumo il valore medio di €1.450,00/mq.

2.20 Lo scrivente segnala l'inesistenza di contratti di locazione essendo gli immobili occupati così come al precedente **2.2** e il valore degli immobili sono stati determinati liberi da qualsiasi vincolo locativo.

3.0 Nel corso dell'udienza del 12/04/2016 la S.V.Ill.ma, rilevato che lo scrivente esperto stimatore non ha risposto ai quesiti nn. 1 e 18 del provvedimento di incarico del 13.01.2016; considerato che l'esperto non ha precisato quali vincoli ricadono nella zona su cui ricade il pignorato(punto 17), essendosi limitato in udienza soltanto a rappresentare che i "vincoli sono quelli della zona C2"; rilevato che quanto alla legittimità urbanistica, l'esperto si è limitato ad indicare che successivamente al 16.6.58 il [REDACTED] "realizzava un ulteriore ampliamento in assenza di autorizzazione amministrativa inoltrando istanza di sanatoria per la quale non è stata rilasciata né concessione edilizia in sanatoria, né certificato di agibilità; osservato che l'esperto non ha specificato le oblazioni pagate e da pagare che andranno detratte dal prezzo di stima; rilevato che l'esperto non ha provveduto ad effettuare la decurtazione del 15% del valore di stima, stante la natura coattiva della vendita e l'assenza di garanzie per vizi "ex lege 132/2015"; esaminata la relazione del custode; rilevata la necessità che l'esperto stimatore provveda ad estimare gli accertamenti catastali

anche alle particelle 388 e 848, trasferite unitamente all'immobile staggito e tanto perché la predetta particella 848 risulta variata nella consistenza (come rilevato dal custode) cosicché è necessario verificare se tale maggiore consistenza impegna parzialmente la ex particella 388, al fine di ricostruire l'esatta storia catastale del fabbricato pignorato, disponeva che lo scrivente esperto stimatore provveda ad eseguire l'integrazione entro 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 24/11/2016.

3.0.1 Risposte alla richiesta di integrazione della relazione di stima disposta nel corso dell'udienza del 12/04/2016.

3.1 *1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze*

dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

I beni oggetto del pignoramento immobiliare sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na) alla via Astolelle n. 43:

foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, piano 1, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87;

foglio 13, particella 848, sub 2, categoria C/2, piano T, classe 3, consistenza 65 mq, R.C. € 433,05;

foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, piano 1, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66;

foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, piano S1, classe 3, consistenza 19 mq, R.C. € 126,58.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti al sig. [REDACTED] per donazione da parte dei genitori sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

██████████ ciascuno per quanto di propria spettanza e solidalmente per l'intero, con espressa riserva di usufrutto vita loro natural durante e con diritto di accrescimento fra loro, in virtù di atto di donazione per Notar Pietro Bianchi di Pompei del 23 marzo 1989 Repertorio 7848 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 7 aprile 1989 ai nn. ri 10369/7848; a seguito del decesso degli usufruttuari sig.ri ██████████ nata a ██████████ e di ██████████ ed ivi deceduto in data ██████████ si è consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà. Lo scrivente ha eseguito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio - Servizi Catastali il 16/02/2016 con prot. NA0068252 e prot. NA0068256, il ricongiungimento dell'usufrutto.

Lo scrivente ha provveduto alla identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che sono state necessarie per l'aggiornamento del catasto, predisponendo le relative schede; lo scrivente ha provveduto, per le difformità delle planimetrie dei beni, alla loro correzione, così come di seguito.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 2, Categoria C/2, classe 3, consistenza mq 65, rendita €433,05, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella

848, sub 6, Categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 155,00, totale escluse aree scoperte mq 155,00, rendita €411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano T, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48549.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093826) DEM. PARZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, e l'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, R.C. € 224,66, indirizzo via Astolelle, 43, piano 1, sono variate nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), foglio 13, particella 848, sub 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 160,00, totale escluse aree scoperte mq 151,00, indirizzo via Astolelle, n. 43, piano 1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48772.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093835) FUSIONE-AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

L'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 19,00, superficie catastale mq 22,00, R.C. € 126,58, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, è variata nell'unità immobiliare urbana iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di

Pompei(Na), al foglio 13, particella 848, sub 5, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 9,00, superficie catastale mq 12,00, R.C. € 59,96, indirizzo via Astolelle, 43, piano S1, dati derivanti da VARIAZIONE del 04/03/2016 n. 48775.1/2016 in atti dal 04/03/2016 (protocollo n. NA0093838) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 16/10/2016.

Iscrizioni. Iscrizione di ipoteca volontaria per atto del Notaio Francesco Coppa di Montesano sulla Marcellina del 7 aprile 2008 repertorio n.ro 7044/3544 e pubblicata nei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 14 aprile 2008 ai numeri 19332/4013 di euro 310.000 a favore della Banca Italease S.P.A. con sede in Milano;

trascrizioni: trascrizione di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2, in data 17 luglio 2013 ai numeri 30121/23233 ed oggetto della presente procedura a favore di del creditore precedente.

Oggetto della presente procedura è la particella 848 del foglio 13 del Catasto Fabbricati del Comune di Pompei su cui insistono:

l'ente urbano, consistenza are 3 ca 97;

il sub 6 – originato dalla soppressione del sub 2 della stessa particella 848;

il sub 7 – originato dalla soppressione dei sub 3 e sub 4 della stessa particella 848;

il sub 5 della stessa particella 848.

La particella 388 del foglio 13 è stata soppressa originando le particelle 1725 e 1726. La particella 1725 è stata soppressa originando

le particelle 1745 e 1746. La particella 1726 è stata soppressa originando la particella 1835, che è stata soppressa originando la particella 1834.

Le predette indagini sono state effettuate a tutto il 16/10/2016.(cfr. allegato 1 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 3), (cfr. allegato 2 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 2), (cfr. allegato 3 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 4), (cfr. allegato 4 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 5), (cfr. allegato 5 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 3), (cfr. allegato 6 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 2), (cfr. allegato 7 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 4), (cfr. allegato 8 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 5), (cfr. allegato 9 – mappa catastale foglio 13, particella 848). (cfr. allegato 10 – visura catastale storica foglio 13, particella 388), (cfr. allegato 11 – visura catastale storica foglio 13, particella 1725), (cfr. allegato 12 – visura catastale storica foglio 13, particella 1726), (cfr. allegato 13 – visura catastale storica foglio 13, particella 1835), (cfr. allegato 14 – visura catastale storica foglio 13, particella 1834), (cfr. allegato 15 – visura catastale storica foglio 13, particella 1745), (cfr. allegato 16 – visura catastale storica foglio 13, particella 1746), (cfr. allegato 17 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, ente urbano), (cfr. allegato 18 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 6), (cfr. allegato 19 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 7), (cfr. allegato 20 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 6), (cfr. allegato

21 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 7).

ho acquisito, le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; (cfr. allegato 9 – mappa catastale foglio 13, particella 848).

ho acquisito l'atto di provenienza ultraventennale nonché le visure storiche catastali;

ho acquisito, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali dell'esecutato. Il giorno [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] si univano in matrimonio in regime di comunione legale dei beni.

3.17 17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

La zona omogenea su cui insiste il bene staggito è regolata dalle "Norme di attuazione allegate alla variante del PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE del Comune di Pompei

corrette in conformità del parere C.T.A. n. 59 del 18.4.79, delibera n. 462 del 9/7/1969, approvato con D.P.G.R. n. 14069 del 29.12.1980”.

Art. 19, Capo II, titolo III, Zonizzazione, (Zone residenziali di espansione). La destinazione d'uso è quella prevista all'articolo 13 delle presenti norme. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

a)- S_m =secondo le indicazioni grafiche di P.R.

b)- $I_t = 10000$ mc/ha

c)- $U_t = 0.20$

d)- $I_f = 2.5$ mc/mq

e)- $U_f = 0.25$ mq/mq

f)- $Q = 0.30$ mq/mq

g)- $D_e = H$ con un minimo di m.10.00, sul perimetro

esterno dell'ambito di intervento di m.6.00 negli altri casi

h)- $D_c = H/2$ con un minimo di m.5.00, sul perimetro esterno

dell'ambito di intervento di m.3.00 negli altri casi.

i)- $H = m. 20.00$

l)- Aree per attrezzature primarie e secondarie: secondo le specificazioni riportate per ciascun ambito dai grafici del P.R

m)- Accessori: consentiti nel limite del 5% del volume costruibile;

n)- Spazi interni: consentiti ampio cortile (A C), cortile (C) e patio (P)

o)- Parcheggi inerenti la costruzione =5 mq/100mc.

Nella sottozona Ca2 gli indici I_f , I_t e Q sono ridotti alla metà;

mentre l'indice H è ridotto a ml 10.50; in tale sottozona, inoltre, è prescritto, prima dell'inizio dei lavori, un preventivo nullaosta della Soprintendenza alle Antichità rilasciato a seguito di esplorazione archeologica a cielo aperto.

Nella sottozona Cb2 H è ridotta a ml.10.50.

Nella sottozona Cc2 H è ridotta a ml.17.00.

Sm = Superficie minima di intervento – Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli eventi preventivi. (mq).

It =Indice di fabbricabilità territoriale – Esprimere il volume massimo costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St (mc/ha)

Ut =Indice di utilizzazione territoriale - Esprime la superficie massima copribile al livello del terreno per ogni Ha di superficie territoriale St (mq/mq)

If =Indice di fabbricabilità fondiaria – Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mc/mq)

Uf =Indice di utilizzazione fondiaria – Esprime la superficie massima copribile a livello del terreno e per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mq/mq)

Q =Rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale di superficie coperta (misurata come all'articolo 37 del regolamento edilizio) rispetto alla superficie fondiaria misurata come al n.2. E' riferito a tutto le opere edificate (mq/mq)

De =Distanza dagli edifici - Definita come da Regolamento

Edilizio art.38

Dc =Distanza dai confini - Definita come dal Regolamento

Edilizio art.38.

Il territorio di Pompei è sottoposto ai seguenti vincoli:

alla Legge Regionale n. 21 del 10 dicembre 2003, NORME

URBANISTICHE PER I COMUNI RIENTRANTI NELLE ZONE A

RISCHIO VULCANICO DELL'AREA VESUVIANA, pubblicata sul

Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 59 del 15 dicembre

2003;

al PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DEI COMUNI

VESUVIANI approvato con decreto del 14 dicembre 1995 del Ministero

Per i Beni Culturali e Ambientali;

al DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice

dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6

luglio 2002, n. 137;

alla L.1497/39. Aree di tutela paesistica con dichiarazione di

notevole interesse pubblico;

al vincolo sismico in applicazione della legge 64/74, nonché

della L.R. n. 9/83, in quanto l'intero territorio di Pompei rientra nella

nuova classificazione della Regione Campania di cui alla

Deliberazione n. 5447 del 07.11.2002 pubblicata sul B.U.R.C. n. 56 del

18.11.2002.

3.18 18) *rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di*

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Visto che

Il R. COMMISSARIO

per la liquidazione degli usi civici in Napoli.

Ritenuto che con legge 29 Marzo 1928 n°621 venne costituito il Comune di Pompei con le zone di territorio del Comune di Scafati, appartenente alla Provincia di Salerno e dei Comuni di Boscoreale, Gragnano e Torre Annunziata appartenenti alla Provincia di Napoli.

Ritenuto che al Comune di nuova costituzione nessuna terra demaniale possa essere assegnata, per diritto di filiazione in rapporti ai criteri stabiliti dall'art. 8 cap. legge 16 giugno 1927 N°1766, poiché i Comuni di origine furono tutti archiviati per mancanza di terre di uso civico e di ragioni da sperimentare.

Ritenuto quindi che nessuna operazione demaniale è da compiersi nel Comune di Pompei, dove non esistono terre di uso civico.

P.T.M.

Dichiara non esser luogo al compimento di operazioni demaniali

nel Comune di Pompei-.

Il presente decreto sarà affisso all'albo pretorio a norma di legge.

Napoli li 24 novembre 1934 XIII

IL PRIMO PRESIDENTE DELLA CORTE DI APPELLO

R° COMMISSARIO

e visto che

Il R. COMMISSARIO

per la liquidazione degli usi civici in Napoli.

Ritenuto che con legge 29 marzo 1928 n° 621 venne costituito il Comune di Pompei con le zone di territorio del Comune di Scafati, appartenente alla Provincia di Salerno e dei Comuni di Boscoreale, Gragnano e Torre Annunziata appartenenti alla Provincia di Napoli.

Ritenuto che il Comune di nuova costituzione nessuna terra demaniale possa essere assegnata, per diritto di filiazione in rapporto ai criteri stabiliti dall'art. 8 cap. legge 16 giugno 1927 n° 1766, poiché i Comuni di origine furono tutti archiviati per mancanza di terre di uso civico e di ragioni da sperimentare.

Ritenuto quindi che nessuna operazione demaniale è da compiersi nel Comune di Pompei, dove non esistono terre di uso civico.

P.T.M.

Dichiara non essere luogo al compimento di operazioni demaniali nel Comune di Pompei.

Il presente decreto sarà comunicato al detto Comune ed affisso all'albo pretorio comunale per la durata di trenta giorni consecutivi. Nel termine predetto potranno essere presentate opposizioni a questo Commissariato del Comune e dai cittadini interessati nella forma stabilita dall'art. 16 del Reg.to approvato con R.D. 26 febbraio 1928 n°332, in carta da bollo da lire OTTO.=

Napoli, 23 maggio 1938 XVI.

IL R. COMMISSARIO AGG/TO

Il territorio della città di Pompei non è gravato da usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

3.19 *19) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando*

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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Le superfici realizzate Dal XXXXXXXXXX in assenza di alcun assenso amministrativo ma per i quali è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e determinate in conformità ai parametri di cui agli articoli 2 e 3 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977 sono pari a: **mq 71,516**.

Applico quindi i parametri contenuti nella Tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e Legge 23 dicembre 1994, n.724.

Per le Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, se l'abuso è stato commesso dal 02/09/1967 al 29/01/1977, l'oblazione da versare è pari a £ 25.000/mq. Pertanto l'importo complessivo dell'oblazione da versare è pari alla seguente formula:

$$\text{mq } 71,516 \times \text{£ } 25.000,00 = \text{£ } 1.787.900 / 1.936,27 = \text{€ } 923,37.$$

Il [REDACTED] avendo già versato contestualmente all'istanza di sanatoria £ 255.000+£ 263.415+£ 270.500= £ 788.915= € 407,44, deve versare solo ulteriori € 923,37 - € 407,44= **€ 515,93**.

I parametri ai fini del calcolo degli oneri per contributi di concessione sono quelli esposti nella Tabella C (art.39, comma 9) della legge 23/12/1994, 724, pubblicata con G.U. del 30/12/1994 n. 304) che espone per il Comune di Pompei, con popolazione da 20.001 a 100.000 abitanti, i contributi di concessione pari a £90.000 x mq.

Pertanto:

$$\text{£ } 90.000 \times \text{mq } 71,516 = \text{£ } 6.436.440 / 1.936,27 = \text{€ } 3.324,14.$$

Pertanto il [REDACTED] per gli abusi commessi in assenza di alcuna autorizzazione amministrativa ma per i quali presentava ai sensi della legge 47/85 istanza di sanatoria, dovrà corrispondere:

€ 515,93 per oblazione +

€ 3.324,14 per contributi di concessione = **€ 3.840,07** da sottrarre dal prezzo base.

Calcolo della decurtazione del 15% del valore di stima, stante la natura coattiva della vendita e l'assenza di garanzie per vizi "ex lege

132/2015”:

€ 450.254,00 x 0,15= € **67.538,1**,

Il valore venale finale degli immobili è dato pertanto dalla seguente formula:

€ 450.254,00 –

€ 67.538,1 (decurtazione del 15% del valore di stima) -

€ 3.840,07 (oneri per oblazione e concessione) –

€ 250,00 (oneri per la produzione dell’Attestato di Prestazione Energetica)= € **378.625,83**.

Torre Annunziata, 18/10/2016

(Il C.T.U. Dr. arch. Paolo Campa)

Allegati:

allegato 1 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 3,

allegato 2 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 2,

allegato 3 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 4,

allegato 4 – ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 5,

allegato 5 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 3

allegato 6 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 2,

allegato 7 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 4,

allegato 8 – visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 5,

allegato 9 – mappa catastale foglio 13, particella 848. allegato 10 –

visura catastale storica foglio 13, particella 388, allegato 11 – visura

catastale storica foglio 13, particella 1725, allegato 12 – visura

catastale storica foglio 13, particella 1726, allegato 13 – visura

catastale storica foglio 13, particella 1835, allegato 14 – visura

catastale storica foglio 13, particella 1834, allegato 15 – visura

catastale storica foglio 13, particella 1745, allegato 16 – visura

catastale storica foglio 13, particella 1746, allegato 17 – visura

catastale storica foglio 13, particella 848, ente urbano, allegato 18 –

ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 6, allegato 19 –

ispezione ipotecaria foglio 13, particella 848, sub 7, allegato 20 –

visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 6, allegato 21 –

visura catastale storica foglio 13, particella 848, sub 7.