

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUATTORDICESIMA SEZIONE CIVILE ESECUZIONE IMMOBILIARE

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 526/2015 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] S.p.a nei confronti di [REDACTED]**

G.E DOTT. COLANDREA

C.T.U Ing. Patrizia Lemmo

La sottoscritta Patrizia Lemmo regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n. 11615 e all'albo dei C.T.U al n. 8044, veniva nominata C.T.U dal G.E per la procedura in argomento, e riceveva i seguenti quesiti:

Controlli preliminarmente 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.

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.

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

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

Nel caso di 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 al creditore precedente ed al G.E.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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.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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle

caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto

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

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

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

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

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

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

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

prosieguo;

· se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà

procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9)

dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) in caso di opere abusive, 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, la 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, la 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; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l’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[1].”

Indicherà altresì:

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:

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:

artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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);

art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da **sogetti 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 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 **dialtre 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**;

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, 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 dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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”*

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

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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**.

SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE PER L'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dispone che l'esperto:

- 1) fornisca **RISPOSTA SEPARATA** a ciascun quesito formulato dal giudice dell'esecuzione nel presente decreto di conferimento dell'incarico, con assoluto divieto di procedere ad una risposta cumulativa ed indistinta a tutti i quesiti formulati;
- 2) avvisi – unitamente al custode giudiziario laddove nominato – con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni e, ove nel giorno e nell'ora fissati l'accesso ai beni non sia possibile per assenza o opposizione dell'esecutato o dell'occupante e sempre che non sia stata già disposta la nomina di un custode giudiziario, ne relazioni immediatamente al Giudice per l'adozione dei provvedimenti consequenziali (nomina custode, accesso coattivo e rilascio immobile);
- 3) nel caso di formazione di **PIU' LOTTI**, rediga la relazione di stima su **fascicoli separati** per ciascun lotto (limitatamente alla parte descrittiva della relazione e con allegazione cumulativa invece degli allegati);
- 4) allegghi alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria come indicata nelle precisazioni ai singoli quesiti, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 5) depositi anche una copia della relazione su supporto digitale (CD ROM o DVD) che contenga una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito, una versione della perizia (sia in formato PDF che in formato WORD) senza riferimenti ai dati personali dell'esecutato e di tutti gli altri terzi estranei alla procedura espropriativa, nonché con esclusione dei dati catastali, ai fini della pubblicazione su internet, nonché una versione in formato WORD (compatibile Word 2003) modificabile per uso dell'ufficio, nonché in allegato le fotografie, le planimetrie e/o fogli di mappa in formato digitale o scannerizzate;
- 6) allegghi in formato PDF **TUTTI GLI ALLEGATI** alla relazione previa loro SCANNERIZZAZIONE, seguendo le specifiche tecniche sopra richiamate;
- 7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii e la ricevuta dell'invio;
- 8) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
- 9) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 10) **COMPAIA SEMPRE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA VENDITA AL FINE DI RENDERE CHIARIMENTI AL GIUDICE;**
- 11) rediga in maniera analitica **ISTANZA DI LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO**, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

In difetto di documentazione le spese domandate non saranno riconosciute in sede di liquidazione del compenso.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Controlli preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Premessa:

I beni oggetto di pignoramento sono due locali situati in Napoli uno ubicato in via [REDACTED] identificato al Catasto al Foglio [REDACTED]; l'altro è ubicato in via [REDACTED] identificato al Catasto al Foglio [REDACTED];

Dalla verifica della documentazione depositata agli atti risulta che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'articolo 567 c.p.c. La certificazione risale alla trascrizione della successione ereditaria di [REDACTED] a favore di [REDACTED], del 9.06.1990.

Dalla documentazione agli atti, si evince che i certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, dal 1986, (data della successione ereditaria dei due beni) al 08/10/2019, data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal C.T.U.

Sui beni gravano esclusivamente le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Per l'immobile ubicato in via [REDACTED] censito al **Foglio** [REDACTED], valgono le seguenti formalità: [allegato_1 - ispezione ipotecaria](#)

- ISCRIZIONE del 27.01.2004 – Registro Particolare 303 Registro Generale 1744 Pubblico Ufficiale DEL GAUDIO ORNELLA Repertorio 29521 del 23.01.2004 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- ISCRIZIONE del 18.01.2013 – Registro Particolare 233 Registro Generale 2221 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3182 del 15.11.2012 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 21.08.2015 – Registro Particolare 15585 Registro Generale 20086 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10298 del 20.05.2015 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

Per l'immobile ubicato in via [REDACTED] censito al **Foglio** [REDACTED] valgono le seguenti formalità: [allegato 2 - ispezione ipotecaria](#)

- TRASCRIZIONE del 06.03.2000 – Registro Particolare 2911 Registro Generale 4608 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 36201 del 02.03.2000 Atto tra vivi – Compravendita;
- ISCRIZIONE del 27.01.2004 – Registro Particolare 303 Registro Generale 1744 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 29521 del 23.01.2004 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

- ISCRIZIONE del 18.01.2013 – Registro Particolare 233 Registro Generale 2221 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3182 del 15.11.2012 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 21.08.2015 – Registro Particolare 15585 Registro Generale 20086 Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10298 del 20.05.2015 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 22.09.2015 – Registro Particolare 16465 Registro Generale 21248 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 36201 del 02.03.2000 Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Si rileva che i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati correttamente e sono di seguito riportati:

- immobile 1: Fg [REDACTED] del Comune di Napoli.
- immobile 2: Fg [REDACTED] del Comune di Napoli;

Dalla verifica preliminare della completezza della documentazione, si rileva che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico ed il certificato di stato civile dell'esecutata.

La scrivente ha provveduto ad allegare il certificato storico di residenza dell'esecutata sig.ra [REDACTED] ([allegato_3](#)), in cui si rileva che la stessa è residente al vicolo [REDACTED], in Napoli al quartiere [REDACTED].

La scrivente non ha rilevato il certificato di matrimonio in quanto già presente agli atti. Si evidenzia dallo stesso, ([allegato_4](#)) che la debitrice è coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig. [REDACTED].

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

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da due locali un negozio/bottega e un magazzino/deposito), ubicati al piano terra di due fabbricati contigui siti in Napoli alla via [REDACTED] e alla via [REDACTED] e risultano pignorati per la quota del 100% della piena proprietà.

I beni sono identificati nel N.C.E.U. così come di seguito riportato:

- immobile n.1 sito in via [REDACTED] identificato al Foglio [REDACTED] del Comune di Napoli, Sezione Urbana STE Categoria C/1, Classe 14, Zona Censuaria 7, Consistenza 34mq, Superficie Catastale totale 45 mq, Rendita 1.973,69€.

L'immobile risulta intestato per 1000/1000 della Piena Proprietà alla Sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il 07.06.1970; ([allegato_5 visura catastale](#))

- immobile n.2 sito in via [REDACTED] identificato al Foglio [REDACTED] del Comune di Napoli, Sezione Urbana STE Categoria C/2, Classe 3, Zona Censuaria 7, Consistenza 47mq, Superficie Catastale totale 74 mq, Rendita 337,40€.

L'immobile risulta intestato per 1000/1000 della Piena Proprietà alla Sig.ra

██████████ nata a Napoli il 07.06.1970; ([allegato_6 visura catastale](#))

La scrivente, in fase di accesso, rilevava che lo stato dei luoghi dei due beni non risulta conforme rispetto a quanto riportato dalle due planimetrie catastali reperite, ([allegato 7 – plan. catastale sub 48](#)) e ([allegato 8 – plan. catastale sub 16](#)) in quanto i due beni sono stati fusi con interventi murari.

Al fine di superare il dislivello esistente tra le superfici dei due beni veniva realizzata una rampa di accesso di sette gradini. La foto n. 9 dell'allegato Rilievo Fotografico, insieme alle planimetrie sviluppate dalla scrivente documentano i luoghi ([allegato 9 ed allegato 10](#)).

La scrivente può solo riferire che la fusione dei due beni è stata effettuata dopo il 24.04.2003, in quanto le planimetrie denunciate presso i competenti uffici del Catasto riportano i due beni completamente indipendenti, infatti gli stessi risultano censiti con due subalterni separati (sub 16 e sub 48).

Per un'esatta individuazione degli immobili in oggetto, la scrivente ha effettuato una sovrapposizione della foto satellitare, reperita dal web, con l'estratto di mappa catastale elaborato dalla SOGEI ([allegato 11](#)).



Dalle ricerche effettuate in Conservatoria i due beni non sono stati interessati da procedure di espropriazioni per pubblica utilità.

In merito alla vendibilità dei due beni, la scrivente ritiene che sebbene la vendita in un unico lotto offre una maggiore appetibilità commerciale al locale negozio (██████████), procederà comunque alla formazione di due lotti, in quanto una eventuale richiesta autorizzativa presso gli uffici del comune di Napoli, per sanare la fusione dei due beni è subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza, essendo ubicati in una area

classificata come Zona A – Interesse Storico.

Inoltre, trattandosi di intervento eseguito all'interno di muratura portante, per sanare la fusione dei due beni è subordinata al parere del Genio Civile.

Non conoscendo a priori gli esiti, procederà alla formazione di due lotti, indicando come **lotto n.1** il [REDACTED] adibito a negozio ubicato in via [REDACTED] e **lotto n.2** il [REDACTED] adibito a deposito e ubicato in via [REDACTED]

Gli eventuali aggiudicatari all'asta dovranno farsi carico per la quota del 50% per il ripristino dei luoghi, costo che la scrivente ha tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le due unità immobiliari oggetto di esecuzione (sub 16 e sub 48) presentano i seguenti confini:

- **lotto 1** [REDACTED] confina a Sud-Est con Via San Nicandro, a Nord-Est con la particella [REDACTED] via S. Nicandro 7/C, a Nord-Ovest con l'altro sub oggetto di esecuzione p.lla [REDACTED] ed a Sud-Ovest con altra ditta.

La scrivente non ha potuto identificare catastalmente alcuni dei beni confinanti in quanto i beni in argomento sono di vecchia costruzione per cui hanno subito diverse vicissitudini catastali. Al fine di risalire alle ditte proprietari confinanti e da questo alla identificazione catastale, faceva richiesta per via email all'Amministratore Pro-Tempore del Condominio Dott. [REDACTED], ma questi sebbene anche sollecitato telefonicamente, non ha inteso fornirgli alcuna informazione. ([mail inviate allegato n.12](#))

- **lotto 2** [REDACTED] confina a Nord con il giardino di proprietà [REDACTED], a Sud con il cortile condominiale ed ad Ovest con il [REDACTED] ed il terraneo 2;

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

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Napoli, al piano terra di due fabbricati adiacenti di vecchissima costruzione, la cui realizzazione risale alla fine anni '800 ed inizio anni '900, con accesso rispettivamente da via [REDACTED] per quanto riguarda il locale commerciale/negozio e dalla corte interna di un fabbricato con accesso da via [REDACTED] per quanto concerne il locale deposito.

Dalla nota di trascrizione dell'atto di acquisto per Notar [REDACTED] ([allegato_13](#)) si legge che la debitrice acquistava in Via San Nicandro un bene costituito da n. 2 vani adibito a civile abitazione di tipo ultrapopolare identificato al catasto al fg. [REDACTED]. Si legge inoltre, dallo stesso atto, che la debitrice acquistava in via Villari 56, un bene adibito a magazzino/deposito identificato al fg. [REDACTED]. Sempre dalla nota di trascrizione dell'atto per notar [REDACTED] del 02.03.2000 si rileva che sono stati attribuiti ai due immobili complessivamente millesimi 25.

Dalla visura catastale del bene identificato al [REDACTED] (allegato_5), via S. Nicandro si evince che a seguito di una variazione della destinazione d'uso del 24.04.2003 (protocollo numero 405852 in atti dal 24.04.2003), da abitazione a negozio, il bene è stato censito come sub 48.

L'area dove sono ubicati gli immobili in oggetto, è situata a nord del centro storico di Napoli, alle spalle di piazza Cavour, non lontano dalla fermata della metro Piazza Cavour linea 1 e Linea 2 e dal Museo Archeologico di Napoli.

Tale quartiere che rientra all'interno della Municipalità 3 Stella-San Carlo all'Arena è densamente urbanizzato, di facile accessibilità, esso è ben collegato al circondario in quanto servito da una rete infrastrutturale pubblica di autobus oltre ad essere dotato di tutti i servizi primari e secondari.

La zona in oggetto è caratterizzata da un tessuto urbano di impianto ben più antico, in alcune zone anteriore al 19° secolo, misto ad uno di più recente urbanizzazione, caratterizzato da edifici risalenti al primo e secondo dopoguerra. Quello che si osserva è pertanto un paesaggio predominante di edifici in tufo di datazione compresa tra il 19° e il 20° secolo, in cui si alternano organismi edilizi ben più moderni in calcestruzzo armato.

L'accesso al locale commerciale/negozio (sub [REDACTED]) avviene direttamente da via San Nicandro 7/B. In fase di accesso, accertava che i due locali oggetto di esecuzione sono stati resi comunicanti tra di loro mediante un varco di collegamento chiuso da una porta interna, e da una piccola rampa di 7 gradini per superare il dislivello esistente tra gli stessi. Le foto allegate documentano i luoghi. (vedi foto 7,8,9)

Il fabbricato, dove insiste il locale commerciale sub 48, è ubicato ad angolo tra via A. Villari e via San Nicandro (vedi foto 1,2,3,4)





L'accesso al locale magazzino/deposito (sub ■) avviene dalla corte interna di un fabbricato con accesso da via Antonio Villari n. 56, mediante un grande portone in legno, al cui interno, oltrepassando un androne voltato, si accede ad una corte comune condominiale dove è ubicato il portoncino d'ingresso del locale deposito oggetto di esecuzione (foto n.13,14,15,16,17).



I fabbricati dove insistono i due locali sono stati realizzati con struttura portante in muratura di tufo, solai piani in travi e panconcelli.

La copertura è a tipologia piana a terrazzo, le facciate risultano essere intonacate e tinteggiate.

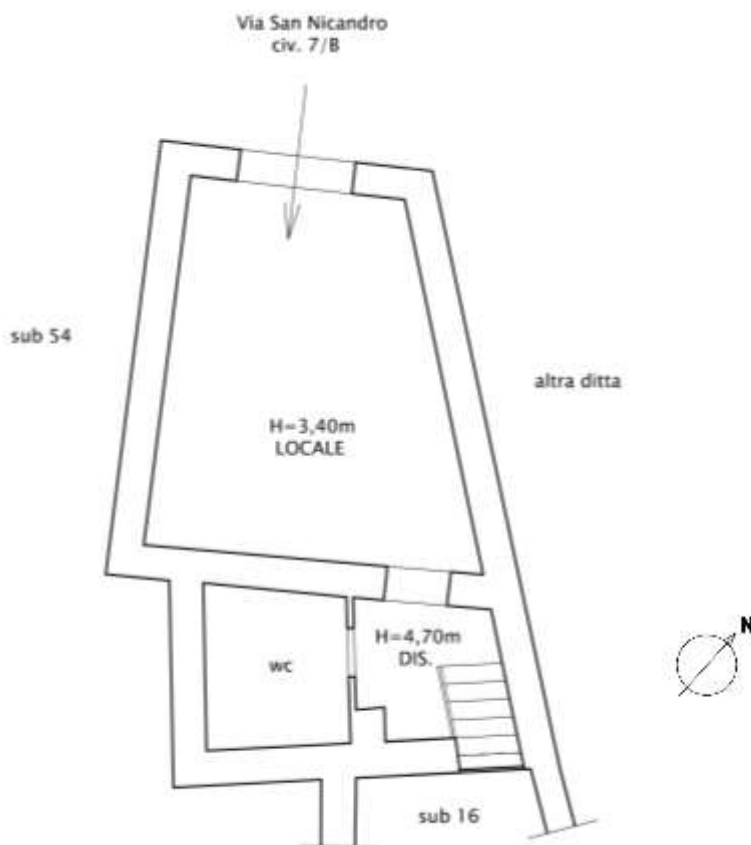
Lotto n.1 – sub [REDACTED] – descrizione

Il lotto in questione è un locale commerciale a destinazione Negozio e Bottega adibito alla vendita di oggettistica varia/outlet ubicato al piano terra fronte strada al civico [REDACTED] di via San Nicandro, Napoli. (foto 1)

Il bene, realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai con putrelle in ferro e tavelloni (vedi foto 11,12) si sviluppa su di una superficie utile calpestabile di mq 39,70 ed una superficie commerciale di mq 52,15 ottenuta quest'ultima sommando alla superficie utile il 50% delle murature confinanti ed il 100% dei tramezzi e delle murature perimetrale non confinanti.

Accedendo da via S. Nicandro, si entra in un primo vano adibito alla vendita (vedi foto 5,6) mentre nella parte retrostante è situato un secondo vano che conduce sia al bagno che all'accesso dopo aver superato 7 gradini, al locale anch'esso oggetto di esecuzione (sub 16) (foto da 7 a 10).

La planimetria sviluppata dalla scrivente documenta i luoghi ([allegato 9](#)).



Il vano adibito a zona vendita si presenta controsoffittato, si sviluppa su un'altezza interna netta di m 3,40, mentre il vano retrostante un'altezza di m 4,70.

Il bagno presenta superiormente un'area soppalcata per un'altezza di circa di m. 2,00, per quel che è stato possibile rilevare, considerato l'ingombro di numerosi oggetti.

In merito allo stato di manutenzione interno dei locali, la scrivente rileva che il vano anteriore adibito alla vendita, si presenta in discrete condizioni come da foto allegate, con pareti tinteggiate con pittura ordinaria e pavimenti in gres porcellanato.

Relativamente ai locali posteriori, gli stessi si presentano in uno stato manutentivo pessimo, con pareti e soffitti che presentano lesioni e distacchi di intonaco.

In merito agli impianti, si rileva che l'impianto elettrico, sebbene funzionante, non risponde ai requisiti della normativa vigente della Legge 81/2008.

I costi per un'eventuale adeguamento e messa a norma rientrano in un progetto generale di ammodernamento e adeguamento che la scrivente allo stato quantifica orientativamente per un importo pari ad € 4.000 circa.

Il bene è privo di attestato di prestazione energetica, ed i costi di acquisizione dello stesso sono di circa € 200,00/400,00.

Il bene risulta occupato dal marito della debitrice signor ██████████, come riferitomi in fase di sopralluogo.

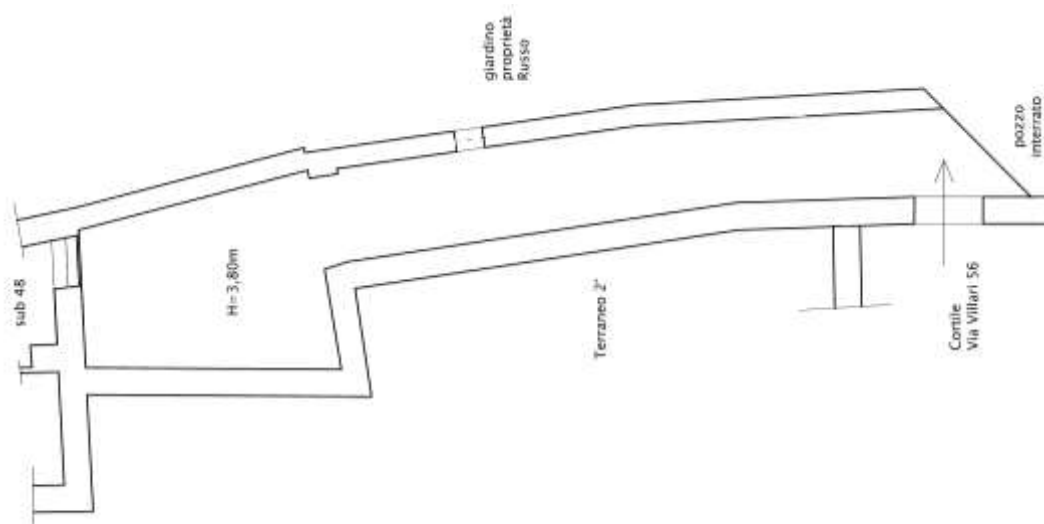
Lotto n.2 – sub ██████████ – descrizione

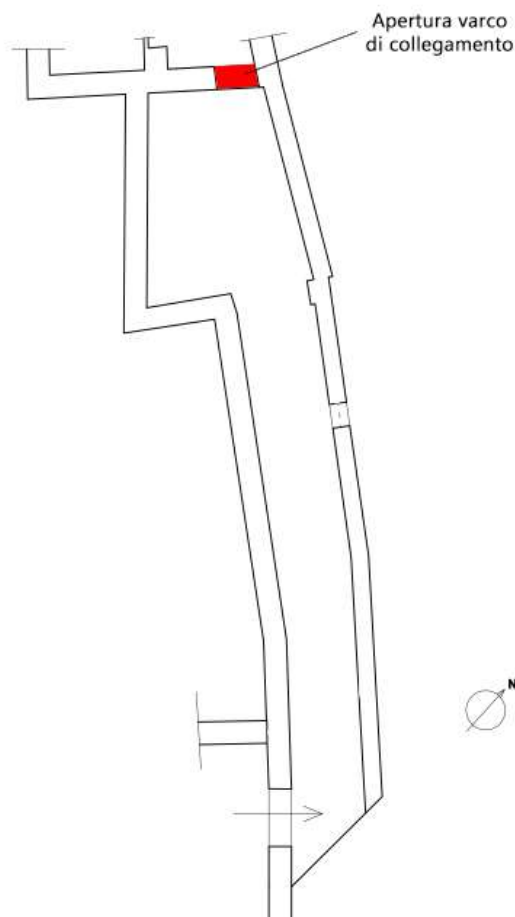
Il lotto in questione è un locale a destinazione deposito ubicato al piano terra in via A. Villari 56, Napoli.

Il bene, realizzato con struttura portante in muratura di tufo e solai con travi in legno (vedi foto 23, 24) si sviluppa su di una superficie utile calpestabile di mq 45,50 ed una superficie commerciale di mq 58,05 ottenuta sommando alla superficie utile il 50% delle murature confinanti ed il 100% delle murature perimetrale non confinanti.

Accedendo dal civico 56 di via A. Villari, si entra in una corte condominiale alla cui sinistra si accede al bene esecutato (vedi foto dal 13 al 18).

La planimetria sviluppata dalla scrivente mostra il bene esecutato (allegato 10)





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

LOTTO n. 1 – piena proprietà di **locale negozio/bottega** ubicato in NAPOLI (NA) alla via SAN NICANDRO n. 7/B, piano TERRA; è composto da 2 vani, confina a Sud-Est con Via San Nicandro, a Nord-Est con la particella ■ sub ■ via S. Nicandro 7/C, a Nord-Ovest con l'altro sub oggetto di esecuzione p.lla ■ sub ■ ed a Sud-Ovest con altra ditta; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di Napoli (NA)** al **foglio ■** , **p.lla ■ sub ■**;

lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto denunciato presso il catasto in quanto il bene è stato fuso con il confinante ■■■■■, anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare;

Non esiste agli archivi del Comune di Napoli titolo autorizzativo data l'epoca remota di realizzazione del cespite;

PREZZO BASE euro 77.975,00;

LOTTO n. 2 – piena proprietà di **locale deposito** ubicato in NAPOLI (NA) alla via ANTONIO VILLARI n. 56, piano TERRA; è composto da 1 vano, confina a Nord con il giardino di proprietà ■■■■■, a Sud con il cortile condominiale ed ad Ovest con il sub ■ ed il terraneo 2 ; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di Napoli (NA)** al **foglio ■** , **p.lla ■ sub ■**

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

Da indagini eseguite presso l'Ufficio Edilizia privata del comune di Napoli, è emerso che i beni eseguiti risultano privi di atti autorizzativi data l'epoca remota della loro realizzazione, come si evince anche dalla dichiarazione rilasciatami dal Dirigente del Servizio Arch. [REDACTED] e dall'Istruttore Tecnico [REDACTED] Protocollo PG/2019/482473 ([vedi allegato n. 22](#)).

La scrivente, non avendo a disposizione i grafici autorizzativi dei luoghi originari, non può relazionare in merito ad eventuali variazioni o difformità eseguite rispetto a quanto autorizzato.

L'area in cui insistono i beni in oggetto rientrano nella tavola della zonizzazione "Zona A" insediamento di interesse storico, ([vedi allegato 23](#)) essa è disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, come si evince dall'[allegato n. 24](#)

E' classificata, come risulta dalla tavola 7 per l'82% come Unità Edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte art. 64. ([Allegato 25](#))

Rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse Archeologico e classificata come risulta dalla Tavola dei Vincoli geomorfologici, per il 17% area a bassa instabilità e per l'83% area stabile.

Non rientra nel perimetro delle zone vincolate del D.L.G.S. n. 42/2001 parte III, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici Agnano - Camaldoli (Dm 06.11.1995) e Posillipo (Dm 14.12.1995) né nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dprg n. 782 del 13.11.2003) né nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n. 392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge 778/192.

Rientra, infine, nel perimetro del Centro Edificato, individuato con delibera consiliare del 4.07.1972 ai sensi dell'art 18 della Legge 865/71.

Lotto n.1

Per il lotto in questione, si rileva, dagli atti di provenienza e dalla visura catastale storica un cambio di destinazione d'uso da A/5 abitazione a Negozio C/1 denunciato presso gli uffici del Catasto il 24.04.2003 n. 405852 in atti dal 24.04.2003.

Si rileva altresì la fusione dei due immobili pignorati mediante intervento murario.

La scrivente rilevava che l'area antistante è stato oggetto di piccoli interventi edilizi (rifacimento pavimentazione, controsoffitto in cartongesso, installazione faretti e modifiche all'impianto elettrico esistente e tinteggiatura). Tutti gli interventi sono stati

realizzati in assenza di titolo autorizzativo dal marito della debitrice, così come dichiaratomi dallo stesso in fase di accesso (vedi verbale di sopralluogo – allegato A).

Il vano retrostante utilizzato come deposito per utensili vari, non è stato oggetto di manutenzione, si presenta in pessime condizioni con pittura completamente fatiscente, considerato il tempo trascorso dalla prima posa in opera ad oggi, così come le foto allegate ben documentano (vedi foto da 7 a 12).

Anche il bagno è stato invece oggetto di interventi di manutenzione.

Al fine di regolarizzare il cambio di destinazione d'uso del sub. ■■■, e gli interventi di manutenzione è possibile depositare presso i competenti Uffici del Comune di Napoli un accertamento di conformità, pagando una sanzione di circa €. 516,00, e eventuali diritti che saranno stabiliti in fase istruttoria. A ciò bisogna aggiungere le competenze di un tecnico abilitato.

Considerato che la zona in oggetto è ubicata all'interno dell'Area di interesse archeologico, l'esito della sanatoria è subordinato comunque al parere della Soprintendenza.

Qualora vi fosse un unico aggiudicatario e volesse sanare l'intervento di fusione dei due lotti, oltre al parere favorevole della Soprintendenza è necessario anche una verifica strutturale al fine di accertare la rispondenza dell'intervento alla normativa sismica previo deposito presso gli uffici del Genio Civile da parte di un tecnico, per un costo orientativo di € 1,500,00.

Lotto n. 2

Per il lotto n.2, si rileva la realizzazione di un piccolo soppalco effettuato in assenza di titolo autorizzativo dal Sig. ■■■■■, marito della debitrice, come riferitomi dallo stesso.

La scrivente riferisce inoltre che, all'epoca dell'accesso, non erano visibili interventi manutentivi, così come le foto allegate ben documentano.

Come ha già riferito precedentemente qualora vi fosse un unico aggiudicatario e volesse regolarizzare la fusione dei due lotti, può presentare presso i competenti Uffici del Comune di Napoli un accertamento di conformità, pagando una sanzione di circa €. 516,00 ed eventuali diritti che saranno stabiliti in fase istruttoria.

A ciò bisogna aggiungere le competenze di un tecnico abilitato.

Considerato che la zona in oggetto è ubicata all'interno dell'Area di interesse archeologico, l'esito della sanatoria è subordinato comunque al parere della Soprintendenza.

Qualora la Soprintendenza esprima parere favorevole è necessario una verifica strutturale al fine di accertare la rispondenza dell'intervento alla normativa sismica

previo deposito presso gli uffici del Genio Civile, da parte di un tecnico abilitato per un costo orientativo di €.1.500,00.

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

Lotto n.1

Il bene in via S. Nicandro 7/B adibito a negozio, è detenuto dal marito della debitrice, sig. [REDACTED], che ha consentito alla scrivente di accedere sui luoghi.

La scrivente allega il certificato di residenza dell'occupante sig. [REDACTED] (allegato 27)

In merito alla quantificazione del canone di locazione di mercato, la scrivente, viste le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari e da indagini di mercato, ritiene congruo un canone di fitto di euro 500,00 mensili.

In merito all'indennità di occupazione, da richiedersi all'occupante, la scrivente ritiene equa un'indennità pari ad euro 300,00 mensili.

Lotto n.2

Il bene è dato in locazione al sig. [REDACTED], nato a Napoli il 10.04.1975, con regolare contratto di locazione (allegato 14) stipulato in data 30.12.2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Napoli n. 545/3T del 20.01.2015.

La scrivente allega il certificato di residenza dell'affittuario sig. [REDACTED] (allegato 26)

Il suddetto contratto ha una durata di sei più sei anni, con prima scadenza fissata per il giorno 29.12.2020 e con rinnovo per ulteriore periodo di sei anni.

Il canone di locazione annuale di comune accordo veniva fissato per un importo pari ad euro 1.200,00, da versare con 12 rate mensili da euro 100,00.

La scrivente, considerate le caratteristiche del bene, ritiene congruo il suddetto canone e non inferiore ad un terzo del valore locativo di mercato.

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

Non vi sono trascrizione e pignoramenti e procedure esecutive oltre a quella in oggetto.

La sottoscritta, a seguito di accertamenti presso gli Uffici della Conservatoria Registri Immobiliari della Provincia di Napoli, elenca le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

Per l'immobile ubicato al **Foglio** [REDACTED] valgono le seguenti formalità:

(allegato_1)

- ISCRIZIONE del 27.01.2004 – Registro Particolare 303 Registro Generale 1744 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 29521 del 23.01.2004 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- ISCRIZIONE del 18.01.2013 – Registro Particolare 233 Registro Generale 2221 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3182 del 15.11.2012 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 21.08.2015 – Registro Particolare 15585 Registro Generale 20086 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10298 del 20.05.2015 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

Per l'immobile ubicato al **Foglio** [REDACTED] valgono le seguenti formalità:
(allegato_2)

- TRASCRIZIONE del 06.03.2000 – Registro Particolare 2911 Registro Generale 4608 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 36201 del 02.03.2000 Atto tra vivi – Compravendita;
- ISCRIZIONE del 27.01.2004 – Registro Particolare 303 Registro Generale 1744 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 29521 del 23.01.2004 Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- ISCRIZIONE del 18.01.2013 – Registro Particolare 233 Registro Generale 2221 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3182 del 15.11.2012 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 21.08.2015 – Registro Particolare 15585 Registro Generale 20086 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUD. UNEP TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 10298 del 20.05.2015 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 22.09.2015 – Registro Particolare 16465 Registro Generale 21248 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 36201 del 02.03.2000 Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Non esiste provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale in quanto, come riferito precedentemente la scrivente il subalterno 48 è detenuto dal Sig. [REDACTED] ed il subalterno [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] con regolare contratto di fitto.

Così come ampiamente descritto nel quesito 6, si evidenzia che la zona dove sono ubicati i due immobili oggetto di esecuzione, rientrano nella Zona A – Centro Storico.

In merito al regolamento condominiale, sebbene la scrivente abbia fatto più volte richiesta a mezzo telefonica e mail (allegati n.12) all'amministratore pro-tempore del condominio in cui insistono i beni pignorati, Rag. [REDACTED], questi non ha fornito nessuna risposta.

In merito agli impositivi di servitù, dai registri immobiliari non risultano atti. Non esiste inoltre nessun provvedimento di sequestro penale.

Restano a carico dell'acquirente, tutte le spese condominiali insolute così come di seguito riportate e fornitemi dall'amministratore Pro-Tempore (vedi allegato n 28):

LOTTO 1

Conguagli al 31/12/2017 rendiconto (approvato in assemblea)

San Nicandro 7/B € 2.773,40

Quote ordinarie da preventivo 2018 (approvato in assemblea)

San nicandro 7/B € 223,08

Quote ordinarie da preven_vo 2019 ad o□obre (approvato in assemblea)

San nicandro 7/B € 185,90

Quote straordinarie lavori te□ condominiali e facciata san Nicandro (approvato in assemblea)

San nicandro 7/B € 993,69

Quote straordinarie rifacimento fogne condominiali (approvato in assemblea), lavoro non ancora effettuato

San nicandro 7/B € 651,72

Totale da versare euro 4.827,79

LOTTO 2

Conguagli al 31/12/2017 rendiconto (approvato in assemblea)

Via A. Villari, 56 € 185,00

Quote ordinarie da preventivo 2018 (approvato in assemblea)

Via A. Villari, 56 € 21,48

Quote ordinarie da preventivo 2019 ad o□obre (approvato in assemblea)

Via A. Villari, 56 € 17,90

Quote straordinarie lavori condominiali e facciata San Nicandro (approvato in assemblea)

Via A. Villari, 56 € 98,66

Quote straordinarie rifacimento fogne condominiali (approvato in assemblea), lavoro non ancora effettuato

Via A. Villari, 56 € 64,68

Totale da versare euro 387,72

Resta comunque a carico dei due aggiudicatari il 50% del costo per il ripristino della parete divisoria dei due lotti, e i costi qualora fosse possibile regolarizzare gli interventi eseguiti.

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

I beni non sono stati realizzati su suolo demaniale né esistono diritti di censo né vi è stata affrancazione.

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

Non vi sono limitazione d'uso quali oneri reali, obbligazioni, servitù di uso. In merito a pesi condominiali la scrivente ha già risposto ampiamente nei quesiti precedenti.

Dall'atto di provenienza, con cui la debitrice acquistava i beni in oggetto, si rileva che i millesimi di proprietà della stessa sono pari a 25.

L'amministratore Rag. ██████████ non ha inteso fornire al CTU i millesimi relativi ai due singoli subalterni.

Il diritto sul bene pignorato dei debitori è di piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.

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

In merito a quest'ultimo quesito la scrivente ritiene di aver risposto già ampiamente nei quesiti precedenti.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si è proceduto ad effettuare una stima basata sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relative al 1° semestre 2019 dell'Agenzia del Territorio e da indagini presso agenzie immobiliari del luogo, tenendo presente la destinazione d'uso e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali:

caratteristiche di localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità a distanza pedonale di attrezzature collettive, quali scuole, uffici e mercati, di attività commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente),

caratteristiche di posizione (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza del piano),

caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche e manutenzione degli ambienti e delle parti comuni, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici,

caratteristiche di tipo produttive (situazione locativa dell'unità immobiliare, presenza di servitù attiva o passiva, stato giuridico del venditore, modalità di pagamento del prezzo richiesto, la presenza di mutui bancari, eventuale agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto).

I beni in questione hanno una buona appetibilità sul mercato immobiliare per la zona in cui sono ubicati, situati all'interno di un quartiere popolare a nord del centro storico di Napoli, alle spalle di piazza Cavour, non lontano dalla fermata della metro Piazza Cavour linea 1 e dal Museo Archeologico di Napoli,

Tale quartiere che rientra all'interno della Municipalità 3 Stella-San Carlo all'Arena è densamente urbanizzato, di facile accessibilità ed è ben collegata al circondario in quanto servita da una rete infrastrutturale pubblica di autobus ed è

dotato di tutti i primari servizi.

La zona in oggetto è caratterizzata da un tessuto urbano di impianto ben più antico, in alcune zone anteriore al 19° secolo, misto ad uno di più recente urbanizzazione, caratterizzato da edifici risalenti al primo e secondo dopoguerra. Quello che si osserva è pertanto un paesaggio predominante di edifici in tufo di datazione compresa tra il 19° e il 20° secolo, in cui si alternano organismi edilizi ben più moderni in calcestruzzo armato

VALUTAZIONE LOTTO 1

Per la valutazione dell'unità immobiliare Fg. [REDACTED] sono state utilizzate le medie aritmetiche dei valori minimi e massimi reperiti presso le seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre del 2019 del Comune di Napoli fascia/zona C26 Semicentrale/Sanità, oss. Astronomico – Stella – Miracoli-Nocelle. dell'Agenzia delle Entrate - Destinazione Commerciale: ([allegato 29](#))
minimo 1.750,00 €/mq massimo 3.500,00 €/mq
- Indagini locali presso l'agenzia immobiliare 2P Immobiliare Museo, Via Santa Teresa degli Scalzi, 48, 80135 Napoli:
minimo 1.250,00 €/mq massimo 1.500,00 €/mq

La scrivente, considerato le caratteristiche del bene in questione, applicherà per la stima del bene, il valore medio, valore ottenuto facendo la media aritmetica tra i **valori inferiori** dei due intervalli (1.750 €/mq e 1.250,00 €/mq); per cui ne consegue il valore medio di 1.500,00 €/mq.

Per la valutazione del lotto 1 si procedere a moltiplicare il valore ottenuto per la superficie commerciale del bene, pari a mq 52,15 (ottenuta sommando alla superficie utile l'ingombro delle pareti perimetrali conteggiati al 100% e dei muri divisorii al 50%), pertanto:

$$\text{€/mq. } 1.500,00 \times \text{mq. } 52,15 = \text{€ } 78.225,00$$

Al valore stimato, va detratto il costo del 50% della spesa per la chiusura del varco di collegamento in muratura, pari ad un costo di € 250,00

Valore totale unità immobiliare lotto 1 = € 77.975,00

VALUTAZIONE LOTTO 2

Per la valutazione dell'unità immobiliare Fg. [REDACTED] sono state utilizzate le medie aritmetiche dei valori minimi e massimi reperiti presso le seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre del 2019 del Comune di Napoli fascia/zona C26 Semicentrale/Sanità, oss. Astronomico – Stella – Miracoli-Nocelle. dell’Agenzia delle Entrate - Destinazione Commerciale: [\(allegato 29\)](#)

minimo 460,00 €/mq massimo 920,00 €/mq

- Indagini locali presso l’agenzia immobiliare 2P Immobiliare Museo, Via Santa Teresa degli Scalzi, 48, 80135 Napoli:

minimo 340,00 €/mq massimo 600,00 €/mq

La scrivente, considerate le caratteristiche del bene eseguirà la media aritmetica dei **valori inferiori** dei due intervalli (460,00 €/mq e 340,00 €/mq); ne consegue un valore medio di 400,00 €/mq.

Per la valutazione del lotto 2 si procedere a moltiplicare il valore ottenuto per la superficie commerciale del bene, pari a mq 58,05 (ottenuta sommando alla superficie utile l’ingombro delle pareti perimetrali conteggiati al 100% e dei muri divisorii al 50%), pertanto:

€/mq. 400,00 x mq 58,05 = € 23.220,00

Al valore stimato, va detratto il costo del 50% della spesa per la chiusura del varco di collegamento in muratura, pari ad un costo di € 250,00

Valore totale unità immobiliare lotto 1 = € 22.970,00

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

I beni sono stati pignorati per l’intera quota di proprietà, ovvero 1000/1000 a carico di [REDACTED].

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.

La scrivente, in ottemperanza al mandato ricevuto, allega copia del certificato storico di residenza della debitrice [\(allegato_3\)](#) e non quello di matrimonio in quanto già presente agli atti.

Dalle risultanze dell’estratto di matrimonio l’esecutata ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] in data 09.07.1994 in regime di separazione dei beni [\(allegato_4\)](#).

CONCLUSIONI

I beni oggetto di pignoramento, costituiscono n. 2 lotti ubicati nel Comune di Napoli i cui valori complessivi sono come di seguito riportati:

Lotto 1- locale commerciale sub [REDACTED]

Valore totale unità immobiliare lotto 1 = € 77.975,00

Lotto 2- magazzino deposito sub [REDACTED]

Valore totale unità immobiliare lotto 2 = € 22.970,00

Con la presente relazione la sottoscritta ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della S.V.I. per ogni chiarimento in merito.

Portici, li 02/12/2019

il C.T.U.
Lemmo Patrizia