

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
543/2019 RGE

PROCEDIMENTO	n. 543/2019 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	OMISSIS.
DEBITORI ESECUTATI	OMISSIS
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott. Antonio Cirma
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 09.08.2022

DONATELLA PARLATO – ARCHITETTO – donatella.parlato@archiworldpec.it

Via Camillo de Nardis, 10 - 80127 – Napoli

Mobile 3383438557

INDICE

PREMESSA.....	3
1. QUESITI	3
INDAGINI PERITALI.....	20
2. RELAZIONE	21
2.1 <u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</u>	23
2.2 <u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</u>	29
2.3 <u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</u>	39
2.4 <u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</u> 42	
2.5 <u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</u>	44
2.6 <u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</u>	44
2.7 <u>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</u>	46
2.8 <u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</u>	46
2.9 <u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</u>	48
2.10 <u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</u>	48
2.11 <u>QUESITO n. 11: fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</u>	48
2.12 <u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.</u>	48
2.13 <u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</u>	51
2.14 <u>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.</u>	51

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Antonio Cirma ha conferito incarico, previo giuramento effettuato per via telematica, alla sottoscritta arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, di consulente tecnico di ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare 543/2019 R.G.E. promossa da OMISSIS contro OMISSIS.

In quella sede, il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato la sottoscritta a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 04.10.2022.

1. QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

a) 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) o 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), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n.3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di

beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”).

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

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione

della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

- 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, 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 delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra

individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale

sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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 informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

INDAGINI PERITALI

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

07.10.2021/03.11.2021: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire la visura catastale storica e la planimetria aggiornata del bene sottoposto a pignoramento nonché l'estratto di mappa al fine dell'individuazione del bene;

03.11.2021: accesso all'immobile pignorato come da convocazione della custode giudiziaria, avv. Vanessa Chianese;

04.07.2022: visure ipotecarie relative all'immobile pignorato e alla debitrice esecutata;

23.02.2022 – 25.02.2022 – 02.08.2022: istanza al Comune di Giugliano volta ad acquisire tutte le informazioni di natura edilizia ed urbanistica richieste nonché certificato di residenza storica. Istanza al Comune di Villaricca per l'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni riferiti al debitore;

23.02.2022 – 22.06.2022: istanza all'Agenzia delle Entrate volta a verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile pignorato;

04.03.2022/15.03.2022/23.03.2022 istanza all'Archivio Notarile di Napoli e a quello di Santa Maria Capua Vetere e allo studio del Notaio Cante per l'acquisizione degli atti di proprietà;

23.02.2022/07.07.2022: istanza inoltrata alla Soprintendenza per i beni culturali volta alla verifica della esistenza di vincoli per l'area in cui ricade l'immobile.

2. RELAZIONE

Gli immobili pignorati sono siti in Giugliano in Campania, via via Marchesella snc, oggi civico 242, e consistono in:

- un sottotetto non abitabile riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, foglio 51, p.lla 437, sub 22, piano 3, cat. C/2;
- un posto auto coperto riportato al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, foglio 51, p.lla 437, sub 5, mq. 15, piano T, catg C/6.

Questi sono sottoposti a pignoramento per l'intero in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, in data 19 novembre 2019 ai numeri 52647 del Registro Generale e 40705 del Registro Particolare, per il credito della somma di euro 110.408,04 oltre interessi e spese, a favore di OMISSIS, creditore precedente, e contro OMISSI.

CONTROLLO PRELIMINARE:

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

In esito al mandato ricevuto si è verificato che agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva per Notaio Maria Pantalone Balice con studio in Termoli, corso Vittorio Emanuele III, 51 (cfr. all. 1).

La certificazione notarile si estende temporalmente all'atto ultraventennale con il quale è stato acquistato il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati.

Nel dettaglio risulta che:

- L'intera proprietà delle unità immobiliari sopra indicate site in Giugliano in Campania alla via Marchesella snc, e riportate al N.C.E.U. dello stesso comune al fg. 51, p.lla 437, sub 22 (catg. C/2) e sub 5 (catg. C/6) sono pervenute al signor OMISSIS, in regime di separazione dei beni (cfr. all. 14) dalla OMISSIS, con l'Atto di Compravendita per Notaio Ornella Del Gaudio di Nola del 3.02.2006 rep. n. 31944, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 7.02.2006 ai nn. 7375 del Registro Generale e 4356 del Registro Particolare;
- Alla società OMISSIS, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania alla Località Fornillo distinta al Catasto Terreni al foglio 51, particella 439 di are 9.98, natura T, è pervenuta dai coniugi OMISSIS, in regime di comunione legale, con l'Atto di Compravendita per Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 30.01.2002 repertorio n. 8768, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19.02.2002 ai nn. 6181 del Registro Generale e 4770 del Registro Particolare;
- Ai coniugi OMISSI, in regime di comunione legale, la piena proprietà della zona di terreno di natura non agricola in Giugliano in Campania alla località Fornillo, riportata in C.T. al foglio 51, particella 437 di are 9.98 (infra maggiore consistenza della particella 245 di are 19.98), è pervenuta dai coniugi OMISSIS, con l'Atto di Compravendita per Notaio Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere del 5.11.1985 rep. n. 35606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.11.1985 ai nn. 26024 del Registro Generale e 20979 del Registro Particolare.

La sottoscritta si è procurata gli atti notarili sopra riportati (cfr. all.2).

Dalla lettura dell'Atto per Notaio Del Gaudio del 3.02.2006 è risultato che l'immobile di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato in virtù di PERMESSO DI COSTRUIRE n. 52/03 rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 24.11.2003.

Nella certificazione notarile sono altresì riportati i dati catastali attuali e storici che risultano anche dalla lettura della visura catastale storica (cfr. all. 1-3):

- UNITA' IMMOBILIARI censite al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania e intestate a OMISSIS, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, ed identificate dai seguenti dati:
 - 1- Comune di Giugliano in Campania, foglio 51, particella 437 sub 22, via Marchesella snc, piano 3, catg C/2, classe 2, consistenza 82 mq, superficie catastale totale mq. 96, rendita 190,57;
 - 2- Comune di Giugliano in Campania, foglio 51, particella 437 sub 5, via Marchesella snc, piano T, catg C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale totale mq. 16, rendita 56,55.

L'rea di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania alla partita 1, foglio 51, particella 437, di are 9.36 ex are 9.98 deriva dalla particella 245 di are 19.98 ex are 30.74 già particella 61 di ettari 1.06.25.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare una visura catastale storica al fine di verificare la completezza di quanto riportato nella certificazione notarile.

Dalla visura catastale storica risulta che i dati catastali identificativi dei cespiti sono invariati e che corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare consentendone l'univoca identificazione (cfr. all. 1-3).

La sottoscritta, infine, ha eseguito le visure ipotecarie relative all'immobile pignorato dalle quali risultano le medesime formalità riportate nella certificazione notarile ipocatastale (cfr. all. 1-4).

Nel dettaglio:

- Trascrizione atto unilaterale di obbligo edilizio Registro Generale n. 6764, Registro Particolare n. 5208 del 17.02.2003 a favore di Comune di Giugliano in Campania e contro OMISSIS, in virtù di Atto per Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 14.02.2003 rep. n. 15700. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania distinta al C.T. al foglio 51, p.lla 437, natuta T, di are 9.98. La Società OMISSIS, asserve in favore del Comune di Giugliano in Campania, l'appezzamento di terreno sopra descritto; detta servitù inedificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto Comune di Giugliano in Campania della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione;
- Iscrizione ipoteca volontaria Registro Generale n. 7376, Registro Particolare n. 2237 del 7.02.2006 di euro 210.000,00 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, in virtù di Atto per Noatio Ornella del Gaudio di Nola del 3.02.2006 rep. n. 31945. Mutuo fondiario di euro

140.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Giugliano in Campania, alla via Marchesella, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 437, sub 22, natura C/2 di mq. 82 al piano 3 e particella 437, sub 5, natura C/6 di mq. 15 al piano T;

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili Registro generale n. 52647 e Registro Particolare n. 40705 del 19.11.2019 a favore di OMISSIS contro OMISSIS, in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 23.9.2019 rep. 9429/2019.

Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari site in Giugliano in Campania alla via Marchesella snc, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 437, sub 22, natura C/2 di mq. 82 al piano 3 e particella 437, sub 5, natura C/6 di mq. 15 al piano T.

Nella certificazione notarile è riportato che il debitore è entrato in possesso del bene staggito in regime di separazione dei beni.

La sottoscritta si è procurata presso il Comune di Villaricca copia dell'estratto di matrimonio con annotazioni dal quale risulta che OMISSIS, hanno contratto matrimonio in data 02.08.2005 scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni (cfr.all. 14).

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

I cespiti oggetto di pignoramento:

- **sono siti in Giugliano in Campania, via via Marchesella snc, oggi civico 242;**
- **sono censiti al N.C.E.U.** del Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 51, part. 437, sub 22 (catg. C/2) e sub 5 (catg. C/6) (cfr. all. 3);
- **sono di proprietà di OMISSIS** al quale sono pervenuti in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 2):
 - Atto di Compravendita per Notaio Ornella Del Gaudio di Nola del 3.02.2006 rep. n. 31944, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 7.02.2006 ai nn. 7375 del Registro Generale e 4356 del Registro Particolare; con il quale l'intera proprietà delle unità immobiliari sopra indicate, site in Giugliano in Campania alla via Marchesella snc, e riportate al N.C.E.U. dello stesso comune al fg. 51, p.lla 437, sub 22 (catg. C/2) e sub 5 (catg. C/6) sono pervenute al signor OMISSIS, in regime di separazione dei beni (cfr. all. 14), dalla Società OMISSIS;
 - Atto di Compravendita per Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 30.01.2002 repertorio n. 8768, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19.02.2002 ai nn. 6181 del Registro Generale e 4770 del Registro Particolare, col quale il terreno in Giugliano in Campania, alla Località Fornillo, distinto al Catasto terreni al foglio 51, particella 439 di are 9.98, natura T, su cui è stato realizzato il fabbricato di cui sono parte gli immobili staggiti, è pervenuto alla società OMISSIS dai coniugi OMISSIS in regime di comunione legale;
 - Atto di Compravendita per Notaio Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere del 5.11.1985 rep. n. 35606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.11.1985 ai nn. 26024 del Registro Generale e 20979 del Registro Particolare con il quale la piena proprietà della zona di terreno di natura non agricola sita in Giugliano in Campania alla

località Fornillo, riportata in C.T. al foglio 51, particella 437 di are 9.98 (infra maggiore consistenza della particella 245 di are 19.98), è pervenuta a OMISSIS, in regime di comunione legale, dai coniugi OMISSIS.

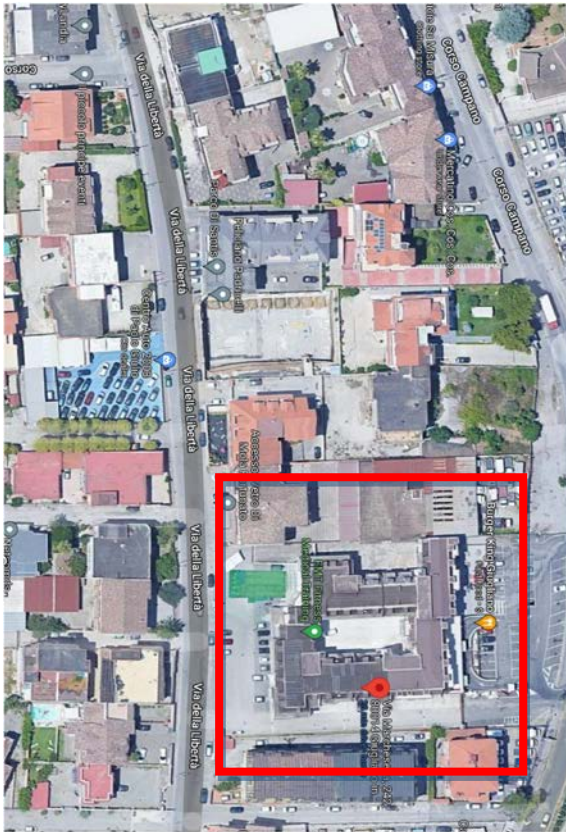
Il diritto di proprietà contenuto nel pignoramento corrisponde a quanto riportato nell'atto di compravendita per Notaio Ornella Del Gaudio e nella visura catastale aggiornata riferita ai beni pignorati (cfr. all. 1-2-3).

I beni sono pignorati a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 23.9.2019 rep. 9429/2019.

I beni, come risultante dall'atto di pignoramento, sono così identificati: Giugliano in Campania via Marchesella snc, oggi civico 242, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 437, sub 22, natura C/2 di mq. 82 al piano 3 e particella 437, sub 5, natura C/6 di mq. 15 al piano T.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E GOOGLE MAPS





Dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta presso il N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, le planimetrie dei subalterni pignorati sono risultate reperibili.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che lo stato dei luoghi del subalterno 22, che identifica il sottotetto non abitabile, non è conforme alla planimetria catastale in quanto su di essa questo è rappresentato come un ambiente unico circoscritto dai muri perimetrali e corredato di due balconi.

Nel corso del sopralluogo si è verificato, invece, che il bene è a tutti gli effetti stato trasformato in un appartamento abitato dal debitore con la sua famiglia.

L'appartamento al momento del sopralluogo era composto dai seguenti ambienti: soggiorno, cucina non abitabile con accesso direttamente dal soggiorno tramite una porta scorrevole, due camere da letto e due bagni oltre i due balconi presenti sulla planimetria catastale.

Nei grafici allegati al Permesso a Costruire il sottotetto è rappresentato, così come sulla planimetria catastale, come un unico ambiente. In questi grafici non sono presenti i balconi che, pertanto, non risultano assentiti e le bucaure sono in numero e dimensione inferiori.

Dalla via Marchesella si accede, tramite un cancello in ferro, al cortile sul quale insiste il volume dei posti auto coperti (veri e propri box auto) e dal quale, dopo aver superato il portone, si entra nel vano scala con ascensore che conduce ai vari livelli del fabbricato.

Il fabbricato è costituito da un corpo prospiciente la strada di complessivi quattro livelli di cui il piano terra adibito ad attività commerciali, il piano primo e secondo adibito ad abitazioni ed il terzo destinato a sottotetto. Di quest'ultimo livello fa parte l'unità immobiliare staggita.

Il fabbricato è rifinito ad intonaco tinteggiato di colore rosso e giallo.

Il fabbricato non presenta alcuna caratteristica di pregio ed è stato realizzato, come da certificazione ottenuta dal Comune di Giugliano in Campania, e come riportato nell'Atto di Provenienza per Notaio Del Gaudio del 3.02.2006, in virtù di PERMESSO DI COSTRUIRE n. 52/03 rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 24.11.2003 (cfr. all. 2-8).

Sebbene nell'Atto di pignoramento il subalterno 5 venga descritto come posto auto coperto questo è nella realtà, così come rappresentato anche nella documentazione catastale, un vero e proprio box auto con muri perimetrali, copertura e accesso da una saracinesca in ferro.

La categoria catastale relativa al subalterno 5 presente in visura è comunque conforme alla sua consistenza e natura.

Dal confronto con i grafici allegati al titolo abilitativo si rileva che in questi ultimi il volume presente nel cortile e che oggi identifica i box auto è invece individuato semplicemente come area di parcheggio senza ulteriori specifiche e dettagli.

La sottoscritta in via interlocutoria, ha appreso dal Comune di Giugliano in Campania – Ufficio Tecnico, che per l'immobile censito come C/2, ma destinato di fatto ad abitazione, potrebbe essere richiesto, alla data odierna, il Cambio di Destinazione d'uso in sanatoria, con la presentazione di una istanza di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' e tramite l'applicazione della Legge Regionale n. 19/2009 e ss.mm.ii.

Non risultano, infatti, allo stato, come riportato nella medesima certificazione (cfr.all. 8), istanze inoltrate a nome del proprietario per Cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna relative al bene di sua proprietà.

Non sarà possibile richiedere, invece, la sanatoria relativa alla realizzazione dei balconi.

Per questi andrà prevista la demolizione.

Si ricorda, infine, che dall'analisi delle visure ipotecarie è risultata la

- Trascrizione atto unilaterale di obbligo edilizio Registro Generale n. 6764, Registro Particolare n. 5208 del 17.02.2003 a favore di Comune di Giugliano in Campania e contro OMISSIS, in virtù di Atto per Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 14.02.2003 rep. n. 15700. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania distinta al C.T. al foglio 51, p.lla 437, natuta T, di are 9.98. La OMISSIS, asserve in favore del Comune di Giugliano in Campania, l'appezzamento di terreno sopra descritto; detta servitù ineditandici viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto Comune di Giugliano in Campania della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Nella NOTA relativa alla trascrizione (cfr. all. 4) si legge che *“gli obblighi e vincoli derivanti dal presente atto impegnano oltre la costituita società anche i suoi aventi causa nella proprietà degli immobili per la durata di anni 20 dalla trascrizione ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione*

determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla regione ai sensi dell'art. 8 della legge 28.01.1977 n. 10"

A tal proposito si sottolinea che il vincolo, trascritto in data 17.02.2003, è prossimo alla scadenza e potrà comunque essere messa in atto una procedura di affrancazione anticipata per la rimozione del vincolo stesso. Non avendo avuto alcuna indicazione dagli Uffici del Comune competente in ordine a tale circostanza, la sottoscritta, opererà nella stima del bene un deprezzamento percentuale pari al 5%: tale deprezzamento è, infatti, commisurato all'impegno che il potenziale acquirente assume relativamente al vincolo nascente dall'Atto di Obbligo Edilizio in considerazione, anche, della scadenza ormai prossima.

DESCRIZIONE

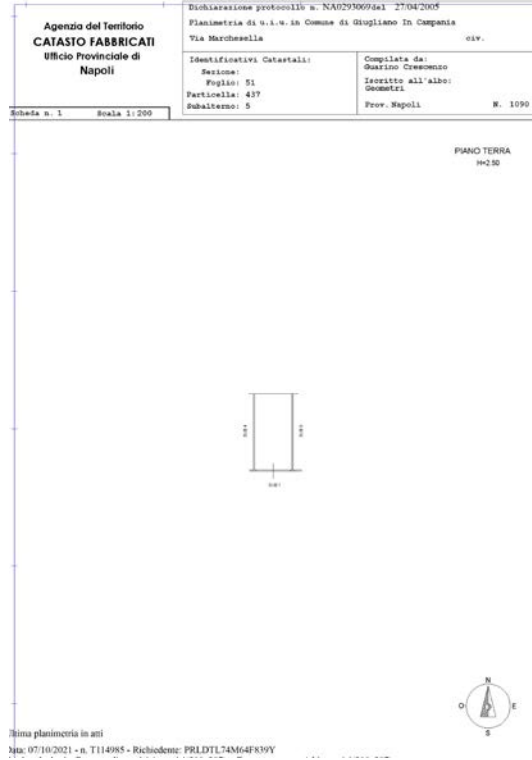
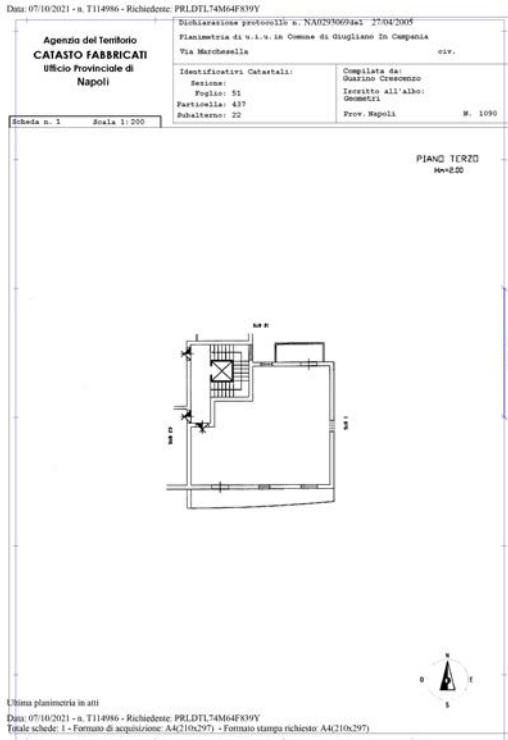
Al subalterno 22 (sottotetto trasformato in appartamento) si accede, dalla porta caposcala, direttamente nel soggiorno. Da questo ambiente sulla dx, per chi entra, è collocata la porta di accesso alla cucina e sulla sx quella che conduce al disimpegno dal quale si accede alle camere da letto e ai due bagni. Le altezze interna varia tra i 2,20 m e i 4,90.

Gli ambienti sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti ceramici, infissi interni in legno di colore bianco, infissi esterni in legno e persiane alla napoletana in ferro. E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e split ad aria calda e fredda.

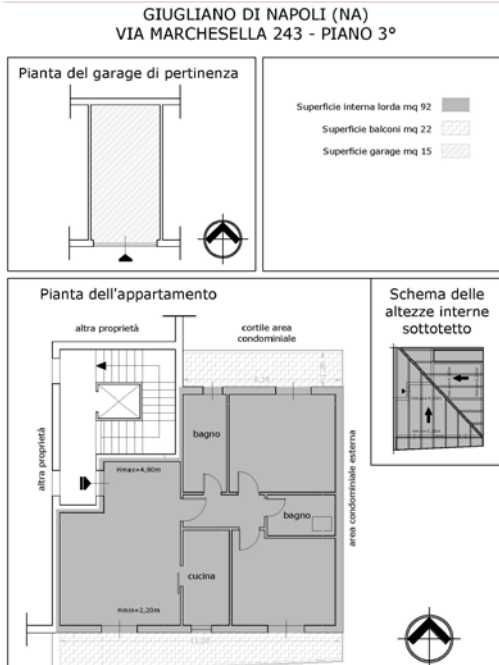
Il box auto, collocato in un volume di un solo livello presente nel cortile, è definito da muri perimetrali di confine con gli altri box, ha copertura con orditura in ferro e lamiera grecata e accesso che avviene tramite una saracinesca in alluminio dal cortile condominiale.

Si fa presente che lo stato dei luoghi di quest'ultimo è corrispondente a quanto rappresentato sulla relativa planimetria catastale mentre sui grafici allegati al titolo abilitativo l'area occupata dal volume dei box è identificata in maniera generica come *area di parcheggio* (cfr. all. 3-8).

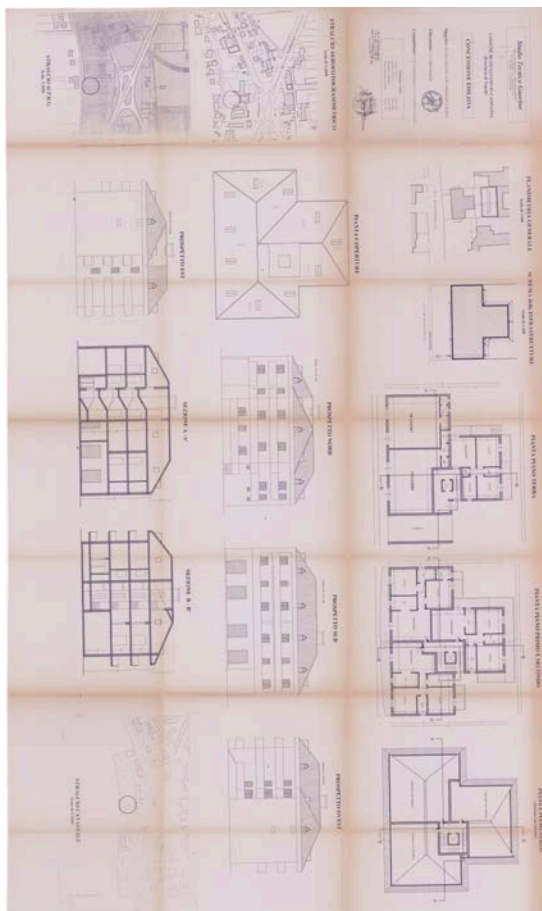
Si rimettono di seguito planimetrie catastali, grafico di rilievo e grafici allegati al Permesso a Costruire.



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DI RILIEVO



GRAFICI ALLEGATI AL PERMESSO A COSTRUIRE

Il cespite staggito, come detto, è costituito da un sottotetto non abitabile e da un posto auto coperto/box auto, catastalmente, individuati con due subalterni separati, come di seguito indicato:

- N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania, foglio 51, part. 437, sub 22, catg C/2, il sottotetto, e foglio 51, particella 437, sub 5, catg C/6, il box auto.

I due immobili sono individuati da subalterni separati e costituiscono due lotti.

Il sottotetto confina con sottotetto sub 23, con cassa scale e con corte interna. Il posto auto coperto confina con area di manovra interna (cortile) con posti auto sub 4 e sub 6.

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

Il cespite è costituito da un sottotetto non abitabile e da un box auto individuati ognuno da un proprio subalterno: rispettivamente il sottotetto è individuato dal sub 22 e il box auto dal subalterno 5.

La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo ai beni oggetto di relazione in data 03.11.2021 come da convocazione della custode giudiziaria, avv. Vanessa Chianese.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato per civili abitazioni sito alla via Marchesella civico 242 nei pressi del Corso Campano e della Circumvallazione Esterna di Napoli.

Si accede all'immobile da un cancello in ferro prospiciente la strada oltre il quale ci troviamo nel cortile condominiale nel quale è presente il volume dei box auto e dal quale, tramite un portoncino, si entra nel vano scala munito di impianto ascensore.



PROSPETTO INTERNO AL CORTILE



INGRESSO DALLA STRADA



VOLUME DEI POSTI AUTO COPERTI

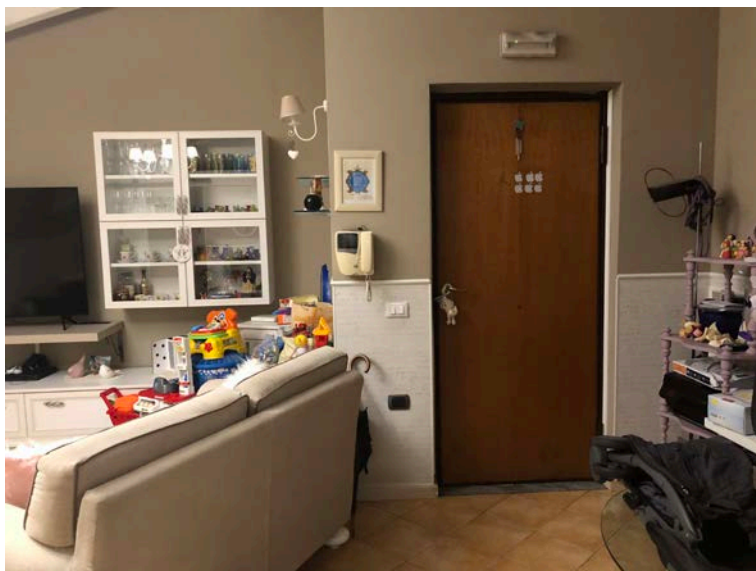


BALLATOIO CAPOSCALA

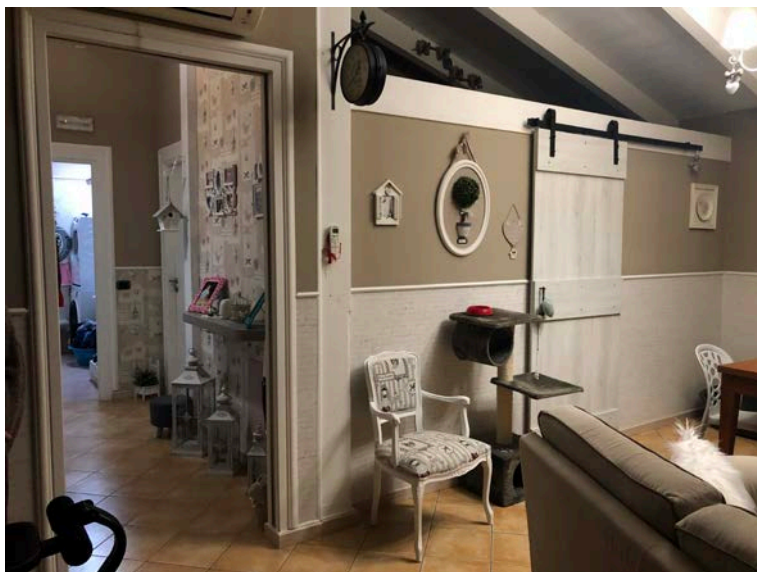
Dal ballatoio condominiale, al terzo piano, superata la porta caposcala si entra direttamente nel soggiorno dal quale sulla destra, è collocata la porta che conduce alla cucina e sulla sinistra quella di collegamento con il disimpegno di distribuzione per gli ambienti delle camere da letto e i locali w.c. Lungo il corridoio sulla sinistra si trovano un bagno e la camera da letto matrimoniale, in fondo il secondo bagno e sulla destra la seconda camera da letto.



SOGGIORNO



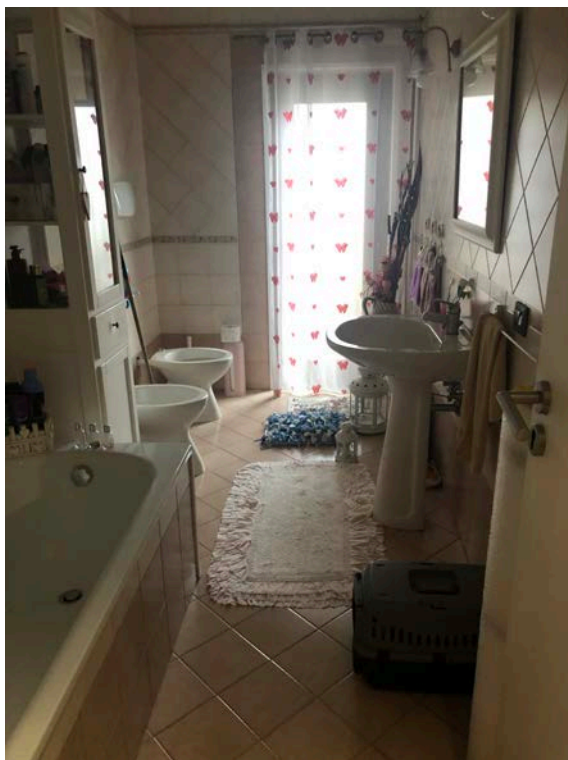
PORTA DI INGRESSO



A DESTRA E' POSIZIONATA LA PORTA DELLA CUCINA, A SINISTRA QUELLA CHE CONDUCE AL
CORRIDOIO



CUCINA



W.C.1



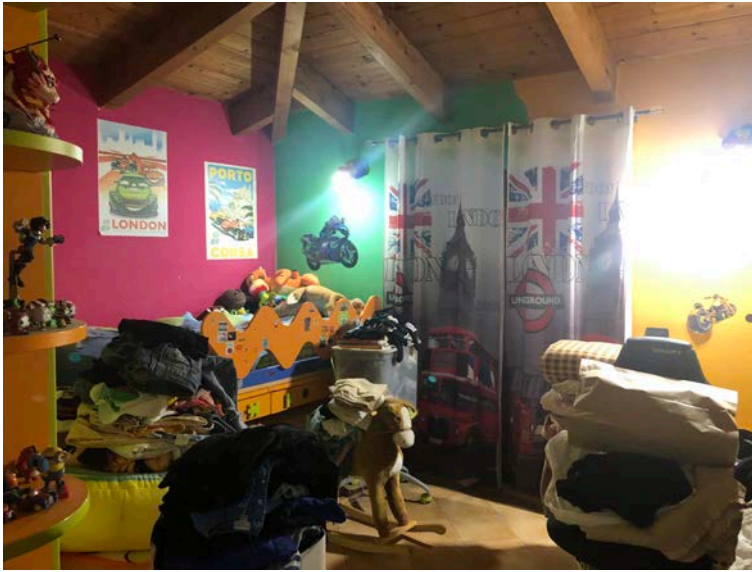
W.C. 1 – SOFFITTO



W.C. 2



CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO

Le finiture degli ambienti sono di discreta qualità e in buono stato manutentivo.

I pavimenti e i rivestimenti degli ambienti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate in colori diversi a seconda degli ambienti, le porte in legno di colore bianco, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane alla napoletana in ferro.

I soffitti sono rivestiti in legno.

L'immobile è munito di riscaldamento autonomo e di split ad aria calda e fredda.

Per quanto concerne il box auto questo presenta la stessa pavimentazione del cortile ed è chiuso da una saracinesca in alluminio.

La copertura è realizzata con un ordito in ferro e lamiera grecata e la divisione rispetto ai posti auto adiacenti è realizzata con tramezzi in muratura.

Nell'Atto di Pignoramento così come il titolo di provenienza, il sub 5, è descritto come posto auto coperto e non come box-auto ma non si hanno notizie in merito alla sua originaria consistenza. La categoria catastale C6 è, comunque relativa sia a posti auto che a box auto.

La planimetria catastale rappresenta il subalterno nello stato di fatto attuale mentre, l'area su cui insiste il volume dei box auto, è nei grafici allegati al titolo abilitativo originario, individuata genericamente come AREA DI PARCHEGGIO (cfr. all.3-8).



VOLUME POSTI AUTO





POSTO AUTO SUB 5

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche dei beni pignorati, la superficie netta e quella commerciale.

Tabella A1. Caratteristiche sottotetto/appartamento

pavimentazione locali principali	Piastrelle ceramiche
pavimentazione bagni	Piastrelle ceramiche
rivestimento bagni	Piastrelle ceramiche
finitura pareti locali principali	pittura
infissi esterni	infissi in legno con vetro singolo persiane alla napoletana in ferro
Infissi interni	porte in legno e in legno e vetro

Tabella A2. Dati dimensionali sottotetto/appartamento

altezza interna	m	Da 2.20 a 4,90
a. superficie vani principali PI	mq	91.56

superficie commerciale	mq	91,56
-------------------------------	-----------	--------------

Tabella B1. Caratteristiche posto auto

pavimentazione	Mattonelle di cemento
finitura pareti	pittura
infissi esterni	Saracinesca in alluminio

Tabella B2. Dati dimensionali posto auto

altezza interna	m	2.64
a. superficie vani principali PI	mq	15,00

superficie commerciale	mq	15,00
-------------------------------	-----------	--------------

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

L'Atto di Pignoramento riporta che i beni pignorati, consistono in un sottotetto non abitabile (attualmente trasformato in un appartamento) e da un posto auto coperto (nella realtà un box auto) che sono individuati catastalmente con i seguenti dati:

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA:

- N.C.E.U., foglio 51, particella 437, sub. 22, catg. C/2 – IL SOTTOTETTO
- N.C.E.U., foglio 51, particella 437, sub. 5, catg C/6 – IL POSTO AUTO

La sottoscritta ha effettuato visura catastale storica aggiornata dal quale emerge che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà corrispondono a quelli attuali dal che scaturisce l'univoca identificazione dei beni staggiti (cfr. all. 1-3).

La sottoscritta ha inoltrato richiesta tramite il sistema informatico SISTER al fine di ottenere le planimetrie catastali del bene.

Dalla lettura degli atti di provenienza si è risaliti al titolo abilitativo con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento (cfr. all. 2).

Il fabbricato infatti ha ottenuto, come risultante dalla certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano (cfr. all. 8), il PERMESSO A COSTRUIRE N. 52/2003 rilasciato dal Sindaco di Giugliano in Campania in data 24.11.2003.

Dall'analisi della planimetria catastale rinvenuta e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi è risultato che la planimetria catastale del sub 22, mostra un unico ambiente adibito a sottotetto categoria C/2, privo di divisioni interne diversamente da quanto evidenziato nel

corso dell'accesso dove si sono rilevati tramezzi di distribuzione degli spazi interni che configurano una vera e propria unità abitativa.

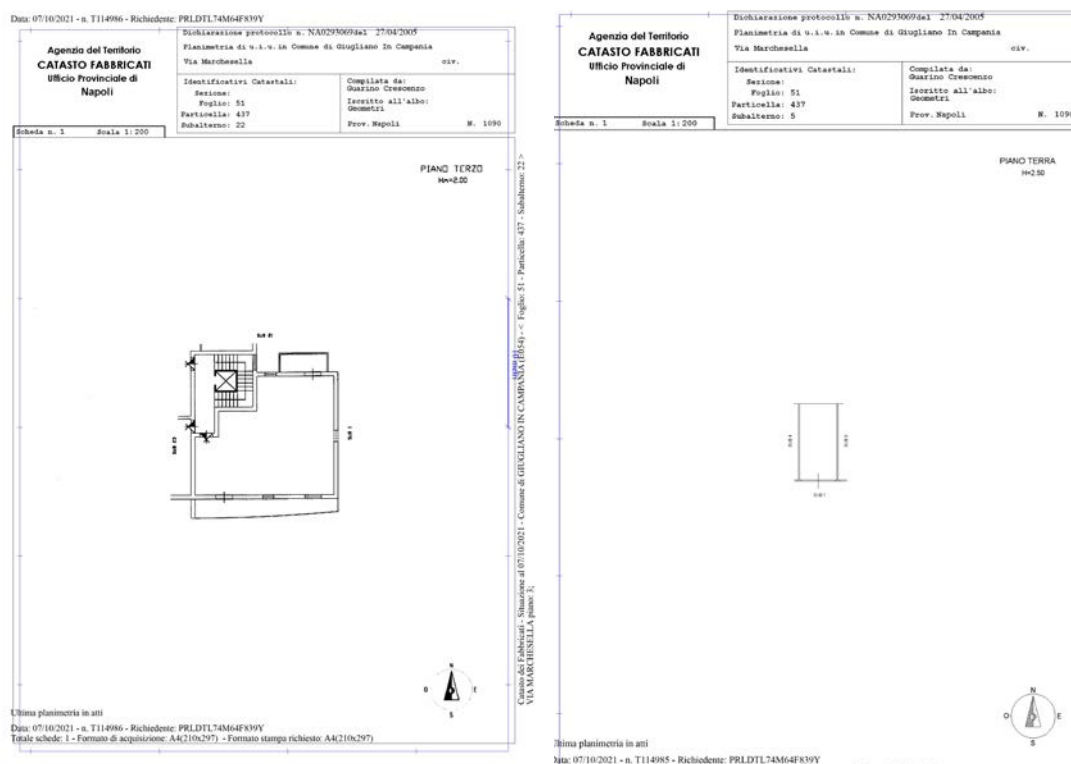
Stessa difformità si riscontra dal confronto con le piante di progetto dei grafici allegati al titolo abilitativo.

Nella planimetria catastale sono, però, presenti i due balconi rilevati nel corso del sopralluogo che invece non compaiono sui grafici allegati al permesso a costruire.

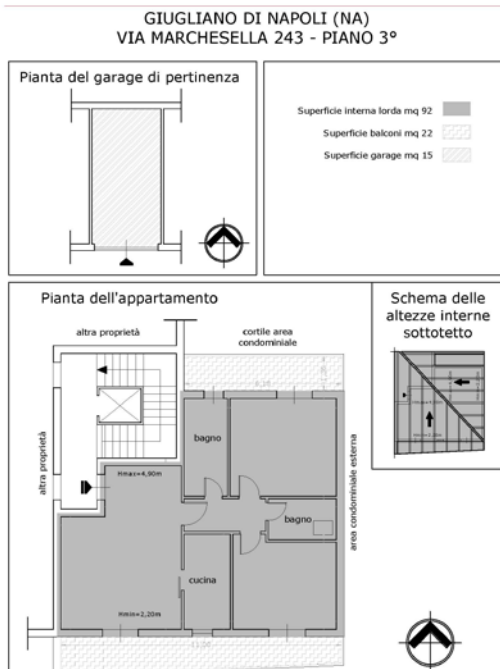
Altro elemento da sottolineare è che quello che è identificato come posto auto coperto, sub 5, è allo stato un vero e proprio box auto chiuso su tutti i lati con accesso tramite una saracinesca in alluminio.

Tale box, facente parte di una serie di box auto collocati in un volume di un unico livello posto nel cortile del fabbricato, corrisponde nello stato di fatto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale che lo identifica. Nei grafici allegati al titolo abilitativo si evidenzia, invece, solo un'area destinata a parcheggio ma non sono riportati ulteriori dettagli.

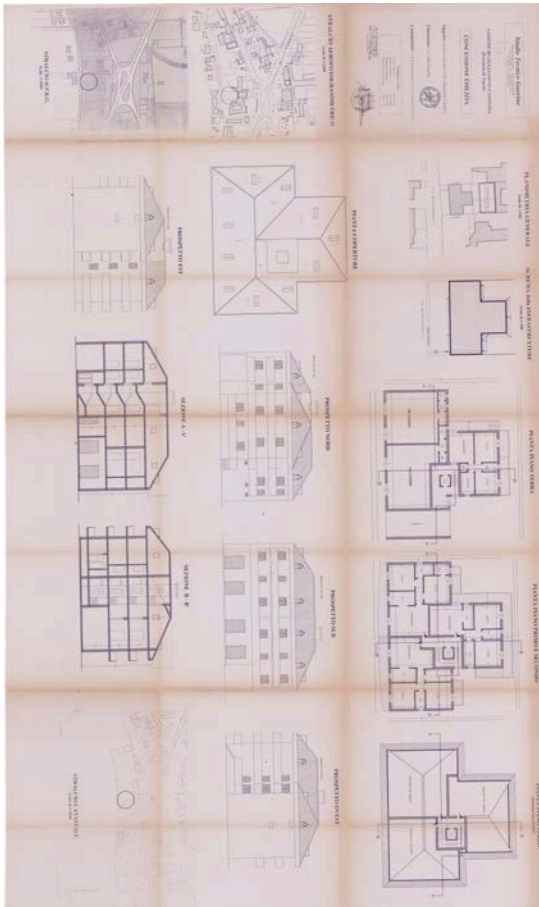
PLANIMETRIA CATASTALE, PLANIMETRIA DI RILIEVO, GRAFICI ALLEGATI AL PERMESSO A COSTRUIRE



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DI RILIEVO



GRAFICI ALLEGATI AL PERMESSO A COSTRUIRE

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

LOTTO 1 di piena ed intera proprietà di sottotetto non abitabile ubicato in Giugliano in Campania, via via Marchesella n. 242.

L'immobile è pervenuto al debitore con Atto di Compravendita per Notaio Ornella Del Gaudio di Nola del 3.02.2006 rep. n. 31944. L'immobile, al momento del sopralluogo era abitato dal debitore con la propria famiglia.

Reperita la planimetria catastale del bene si è constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione catastale in quanto nella planimetria catastale il sottotetto è riportato come un unico ambiente, categoria C/2, mentre dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito nel corso del sopralluogo, si è rilevato che questo immobile è stato trasformato di fatto in un appartamento con tramezzi di distribuzione interna.

La stessa difformità si rileva dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati al titolo abilitativo trasmesso alla sottoscritta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania – PERMESSO A COSTRUIRE N. 52/2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Giugliano in Campania in data 24.11.2003.

Dal confronto tra la planimetria catastale e i grafici del Permesso a Costruire si evidenzia, inoltre, che i balconi presenti sulla planimetria catastale e esistenti nella realtà, come evidenziato dal rilievo eseguito dalla sottoscritta, non sono assentiti.

Dalla zonizzazione prevista dal PRG vigente, adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 87 del 29.10.1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27.09.1985, il fabbricato ricade in **zona B/2 – di completamento di 1° grado.**

Non risultano per il bene staggito altre pratiche edilizie come da Certificato rilasciato dal Comune di Giugliano (cfr. all. 8).

Per le difformità riscontrate, allo stato attuale, potrà essere richiesto un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi della Legge Regionale 19/2009 e ss.mm.ii.

Non potrà, in qualsiasi caso, essere richiesta la sanatoria per la realizzazione dei balconi per i quali andrà prevista la demolizione. Questi ultimi, pertanto, non verranno considerati nel calcolo della superficie commerciale.

Come detto ai paragrafi precedenti risulta una Trascrizione di Obbligo Edilizio:

- Trascrizione atto unilaterale di obbligo edilizio Registro Generale n. 6764, Registro Particolare n. 5208 del 17.02.2003 a favore di Comune di Giugliano in Campania e contro OMISSIS, in virtù di Atto per Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 14.02.2003 rep. n. 15700. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania distinta al C.T. al foglio 51, p.lla 437, natuta T, di are 9.98. La Società OMISSIS I, asserve in favore del Comune di Giugliano in Campania, l'appezzamento di terreno sopra descritto; detta servitù

inedificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto Comune di Giugliano in Campania della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Nella NOTA relativa alla trascrizione (cfr. all. 4) si legge che *“gli obblighi e vincoli derivanti dal presente atto impegnano oltre la costituita società anche i suoi aventi causa nella proprietà degli immobili per la durata di anni 20 dalla trascrizione ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla regione ai sensi dell’art. 8 della legge 28.01.1977 n. 10”*

A tal proposito si sottolinea che il vincolo, trascritto in data 17.02.2003, è prossimo alla scadenza e potrà comunque essere messa in atto una procedura di affrancazione anticipata per la rimozione del vincolo stesso. Non avendo avuto alcuna indicazione dagli Uffici del Comune competente in ordine a tale circostanza, la sottoscritta, opererà nella stima del bene un deprezzamento percentuale pari al 5%: tale deprezzamento è, infatti, commisurato all’impegno che il potenziale acquirente assume relativamente al vincolo nascente dall’Atto di Obbligo Edilizio e proprio in virtù della sua scadenza ormai prossima.

Il bene consta di: soggiorno, cucina, due camere da letto e due bagni.

Il fabbricato di cui sono parte i beni staggiti non ha caratteristiche di particolare pregio. Il sottotetto/appartamento è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

PREZZO BASE: € 64.000,00 in cifra tonda

LOTTO 2 di piena ed intera proprietà di posto auto coperto sito in Giugliano in Campania, via Marchesella n. 242.

L’immobile è pervenuto al debitore con Atto di Compravendita per Notaio Ornella Del Gaudio di Nola del 3.02.2006 rep. n. 31944. L’immobile, al momento del sopralluogo era occupato dal debitore.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto presente sulla planimetria catastale dove il posto auto è rappresentato con chiusure verticali su ogni lato oltre la copertura e con ingresso dal cortile comune del fabbricato.

Dalla zonizzazione prevista dal PRG vigente, adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 87 del 29.10.1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27.09.1985, il fabbricato ricade in **zona B/2 – di completamento di 1° grado.**

Come tutto il fabbricato di cui fa parte e come detto ai paragrafi precedenti questo è stato realizzato in virtù di PERMESSO A COSTRUIRE N. 52/2003 rilasciato dal Sindaco del Comune di Giugliano in Campania in data 24.11.2003.

Il volume dei box auto non è rappresentato sui grafici allegati al PERMESSO A COSTRUIRE N. 52/2003; nei grafici, infatti, l’area da questo interessata è identificata genericamente come area destinata a parcheggio.

L’immobile è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

PREZZO BASE: € 10.900,00 in cifra tonda.

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

I beni staggiti sono di proprietà di OMISSIS al quale sono pervenuti in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 2):

- Atto di Compravendita per Notaio Ornella Del Gaudio di Nola del 3.02.2006 rep. n. 31944, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 7.02.2006 ai nn. 7375 del Registro Generale e 4356 del Registro Particolare col quale l'intera proprietà delle unità immobiliari sopra indicate site in Giugliano in Campania alla via Marchesella snc, e riportate al N.C.E.U. dello stesso comune al fg. 51, p.la 437, sub 22 (catg. C/2) e sub 5 (catg. C/6) sono pervenute al OMISSIS, in regime di separazione dei beni (cfr. all. 14) dalla OMISSIS;
- Atto di Compravendita per Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 30.01.2002 repertorio n. 8768, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 19.02.2002 ai nn. 6181 del Registro Generale e 4770 del Registro Particolare col quale è pervenuta alla società OMISSIS, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania alla Località Fornillo distinta al Catasto terreni al foglio 51, particella 439 di are 9.98, natura T, dai coniugi OMISSIS, in regime di comunione legale;
- Atto di Compravendita per Notaio Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere del 5.11.1985 rep. n. 35606, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 25.11.1985 ai nn. 26024 del Registro Generale e 20979 del Registro Particolare con il quale è pervenuta ai coniugi OMISSIS, in regime di comunione legale, la piena proprietà della zona di terreno di natura non agricola in Giugliano in Campania alla località Fornillo, riportata in C.T. al foglio 51, particella 437 di are 9.98 (infra maggiore consistenza della particella 245 di are 19.98), dai coniugi OMISSIS.

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

Dalla zonizzazione prevista dal PRG vigente, adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 87 del 29.10.1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27.09.1985, il fabbricato ricade in **zona B/2 – di completamento di 1° grado**. Si allegano Norme di Attuazione (cfr. all. 8).

Dall'analisi della documentazione reperita, dalla lettura degli atti di provenienza (cfr. all. 2) è risultato che il fabbricato di cui sono parte i beni staggiti è stato realizzato in seguito al rilascio del PERMESSO A COSTRUIRE n. 52/03 rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 24.11.2003. E' presente, inoltre una Dichiarazione di Inizio Attività prot. 10693 del 17.03.2004. Dalla certificazione ottenuta dal Comune di Giugliano in Campania, Ufficio Tecnico, si è rilevato che per gli immobili staggiti e per il fabbricato in cui sono compresi non risultano rilasciati ulteriori atti autorizzativi, né inoltrate istanze di condono.

Lo stesso certificato riporta che l'immobile:

- Non insiste su aree demaniali;
- Non è d'interesse storico archeologico, artistico o ambientale;
- Il fabbricato non ricade in area con vincoli ambientali e/o paesaggistici o di altra natura;
- Il fabbricato non è gravato da censo, uso civico o livello.

Come descritto ai paragrafi precedenti dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, le planimetrie catastali e i grafici allegati al titolo abilitativo col quale è stato edificato il cespite si evince che:

- 1- PER IL SUB 22 – SOTTOTETTO: Nel corso del sopralluogo si è evidenziato che il bene, censito con categoria catastale C/2 – SOTTOTETTO NON ABITABILE, è di fatto un appartamento abitato dal debitore con la sua famiglia.

Nei grafici del Permesso a Costruire il piano terzo identifica un piano del fabbricato costituito interamente da sottotetti non abitabili corredati di piccole bucatore che nei grafici si evidenziano solo sui prospetti.

Nella planimetria catastale si rileva che il subalterno è rappresentato come un unico grande ambiente privo di divisioni interne e corredato di due balconi.

Nel corso del sopralluogo, invece, sono stati rilevati tramezzi di distribuzione interna degli ambienti che concorrono a configurare, insieme agli impianti idrico, di riscaldamento, elettrico e alle finiture, un vero e proprio appartamento.

Per quanto fin qui esposto si deduce che il bene pignorato è compreso nella volumetria del fabbricato assentita con il Permesso a Costruire a meno dei balconi. Per il bene è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un cambio di destinazione d'uso.

A tal proposito, in via interlocutoria, il Comune di Giugliano in Campania ha informato la sottoscritta che, allo stato attuale, è possibile richiedere UNA SANATORIA tramite la presentazione di una ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi della Legge Regionale 19/2009 e ss.mm.ii.

La sanatoria non potrà essere estesa ai balconi per i quali andrà prevista la demolizione.

La sottoscritta stima forfettariamente in € 5.000,00 le spese necessarie alla eventuale presentazione dell'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ed in € 3.000,00 la spese necessarie per la demolizione dei balconi non assentiti nel titolo abilitativo.

- 2- PER IL SUB 5 – POSTO AUTO COPERTO

Il posto auto coperto risulta essere un vero e proprio box con pareti perimetrali in muratura, copertura con ordito in ferro e lamiera e saracinesca in alluminio.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale mentre si rileva che nei grafici allegati al PERMESSO A COSTRUIRE l'area in cui insiste il volume dei box è individuato come area di parcheggio senza alcun dettaglio specifico.

Si ricorda che dall'analisi delle visure ipotecarie è risultata la

- Trascrizione atto unilaterale di obbligo edilizio Registro Generale n. 6764, Registro Particolare n. 5208 del 17.02.2003 a favore di Comune di Giugliano in Campania e contro OMISSIS, in

virtù di Atto per Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 14.02.2003 rep. n. 15700. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania distinta al C.T. al foglio 51, p.lla 437, natuta T, di are 9.98. La Società OMISSIS, asserve in favore del Comune di Giugliano in Campania, l'appezzamento di terreno sopra descritto; detta servitù inedificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto Comune di Giugliano in Campania della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (cfr. all. 4).

Come detto, il vincolo, trascritto in data 17.02.2003, è prossimo alla scadenza e potrà comunque essere messa in atto una procedura di affrancazione anticipata per la rimozione del vincolo stesso. Non avendo avuto alcuna indicazione dagli Uffici del Comune competente in ordine a tale circostanza, la sottoscritta, opererà nella stima del bene un deprezzamento percentuale pari al 5%: Tale deprezzamento è, infatti, commisurato all'impegno che il potenziale acquirente assume relativamente al vincolo nascente dall'Atto di Obbligo Edilizio e la valutazione operata tiene conto della sua scadenza ormai prossima.

La sottoscritta ha, altresì, inoltrato istanza alla Soprintendenza per i beni culturali al fine di ricevere informazione sulla eventuale presenza di vincoli.

Dalla certificazione ottenuta è risultato che l'immobile:

- Non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 Parte seconda;
- Non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Terza (cfr. all. 10).

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

Gli immobili pignorati sono di proprietà del debitore esecutato, OMISSIS, che lo ha acquistato con Atto di Compravendita per Notaio Ornella Del Gaudio di Nola del 3.02.2006 rep. n. 31944, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 7.02.2006 ai nn. 7375 del Registro Generale e 4356 del Registro Particolare. Con tale atto l'intera proprietà delle unità immobiliari sopra indicate, site in Giugliano in Campania alla via Marchesella snc oggi civico 242, e riportate al N.C.E.U. dello stesso Comune al fg. 51, p.lla 437, sub 22 (catg. C/2) e sub 5 (catg. C/6) sono pervenute al signor OMISSIS, in regime di separazione dei beni (cfr. all. 14) dalla Società OMISSIS (cfr. all. 2).

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dal debitore con la sua famiglia.

Inoltrata istanza all'Agenzia delle Entrate si è verificato che non risulta registrato alcun contratto di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa (cfr. all. 9).

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

Dall'analisi della documentazione reperita presso il catasto, dalla lettura delle visure ipotecarie relative ai debitori esecutati nonché all'immobile pignorato non risultano:

- Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- La pendenza di altre procedure esecutive;
- Trascrizioni di domande giudiziali;
- Pendenza di di procedimenti giudiziali civili;

- Assegnazione di casa coniugale.

La sottoscritta ha inoltrato istanza alla Soprintendenza per i beni culturali al fine di verificare l'esistenza, per gli immobili pignorati di vincoli di natura storico-artistica.

Dalla certificazione ottenuta non risulta che questi rientrino nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.LGS 42/2004 PARTE III, né risultano emanati provvedimenti di interesse archeologico artistico e storico ai sensi del D.LGS 42/2004 PARTE II (cfr.all.10).

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente, Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (cfr. all. 1,2,4):

Dall'analisi della documentazione non risultano oneri che resteranno a carico dell'acquirente a meno di:

- Trascrizione atto unilaterale di obbligo edilizio Registro Generale n. 6764, Registro Particolare n. 5208 del 17.02.2003 a favore di Comune di Giugliano in Campania e contro OMISSIS, in virtù di Atto per Notaio Pasquale Cante di Sant'Antimo del 14.02.2003 rep. n. 15700. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Giugliano in Campania distinta al C.T. al foglio 51, p.lla 437, natura T, di are 9.98. La Società OMISSIS, asserve in favore del Comune di Giugliano in Campania, l'appezzamento di terreno sopra descritto; detta servitù inedificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto Comune di Giugliano in Campania della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione.
Si rimanda a tutta la documentazione allegata.

Risultano inoltre:

- Iscrizione ipoteca volontaria Registro Generale n. 7376, Registro Particolare n. 2237 del 7.02.2006 di euro 210.000,00 a favore di OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in Ancona, corso Stamira n. 14 e contro OMISSIS, in virtù di Atto per Notaio Ornella del Gaudio di Nola del 3.02.2006 rep. n. 31945. Mutuo fondiario di euro 140.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Giugliano in Campania, alla via Marchesella, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 437, sub 22, natura C/2 di mq. 82 al piano 3 e particella 437, sub 5, natura C/6 di mq. 15 al piano T;
- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili Registro generale n. 52647 e Registro Particolare n. 40705 del 19.11.2019 a favore di OMISSIS contro OMISSIS, in virtù di Atto Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord del 23.9.2019 rep. 9429/2019.
Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari site in Giugliano in Campania alla via Marchesella snc, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51, particella 437, sub 22, natura C/2 di mq. 82 al piano 3 e particella 437, sub 5, natura C/6 di mq. 15 al piano T.

Inoltrata una pec all'Amministratore Pro- Tempore, avvocato OMISSIS, per gli accertamenti inerenti spese ed oneri condominiali ed eventuali crediti vantati da parte del condominio nei confronti dell'esecutato, nonostante i numerosi solleciti, a tutt'oggi non si ha avuto alcun riscontro. La sottoscritta si riserva di integrare la presente relazione qualora riceva riscontro dall'Amministrazione condominiale (cfr. all. 15).

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale (cfr. all. 8).

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

La sottoscritta ha inoltrato istanza all'Ufficio della regione Campania – Usi Civici al fine di verificare l'esistenza per l'area in cui ricade il cespite di usi civici.

Da quanto appreso, nel Comune di appartenenza in cui ricade il cespite, non vi sono terreni gravati da usi civici.

Non risulta dalla documentazione reperita l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (cfr. all. 11).

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

Inoltrata una pec all'Amministratore Pro- Tempore, avvocato OMISSIS, per gli accertamenti inerenti spese ed oneri condominiali ed eventuali crediti vantati da parte del condominio nei confronti dell'esecutato, nonostante i numerosi solleciti, a tutt'oggi non si ha avuto alcun riscontro. La sottoscritta si riserva di integrare la presente relazione qualora riceva riscontro dall'Amministrazione condominiale (cfr. all. 15).

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

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc.).

Il rilevamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In assenza di pertinenze la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, soffitte computate nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25% qualora non comunicanti; depositi e cantine non abitabili computati nella misura del 20%, giardini nella misura del 18%.

Si ricorda che, nel caso in esame, non concorrono al calcolo della superficie del subalterno 22 i balconi in quanto considerati non legittimi e non sanabili.

Tabella A2. Dati dimensionali sottotetto/appartamento

altezza interna	m	Da 2.20 a 4,90
a. superficie vani principali PI	mq	91.56
superficie commerciale	mq	91,56

Tabella B2. Dati dimensionali BOX AUTO

altezza interna	m	2.64
a. superficie vani principali PI	mq	15,00
superficie commerciale	mq	15,00

Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposite indagini, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Giugliano in Campania;
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del Territorio, anno 2021 semestre II, per gli immobili a destinazione residenziale;

Dalle indagini espletate risulta:

INDAGINI DI MERCATO	min. 900,00 €	max 1.900,00
O.M.I.	min. 1.050,00 €	max 1.600,00
BORSINO IMMOBILIARE	min. 941,00 €	max 1.565,00/

BOX – VALORI OMI

min 690,00 €

max 1.050,00

In considerazione del fatto che il subalterno 22 è accatastato come SOTTOTETTO NON ABITABILE ma di fatto è utilizzato come appartamento ed è, pertanto, munito di impianti, di finiture e di divisioni interne di distribuzione degli ambienti, la sottoscritta effettuerà una valutazione in base al suo VALORE D'USO, effettuando un deprezzamento percentuale in relazione alla condizione legata alla legittimità edilizio-urbanistica da definirsi e quindi al rischio del potenziale acquirente. Tale coefficiente è stato stimato pari al 20%.

In relazione alla Trascrizione dell'Atto unilaterale di Obbligo Edilizio a favore del Comune di Giugliano in Campania in base al quale *"gli obblighi e vincoli derivanti dal presente atto impegnano oltre la costituita società anche i suoi aventi causa nella proprietà degli immobili per la durata di anni 20 dalla trascrizione ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla regione ai sensi dell'art. 8 della legge 28.01.1977 n. 10"* si sottolinea che il vincolo, trascritto in data 17.02.2003, è prossimo alla scadenza e potrà comunque essere messa in atto una procedura di affrancazione anticipata per la rimozione del vincolo. Per tale condizione la sottoscritta stima un ulteriore coefficiente di deprezzamento valutato pari al 5%.

Inoltre si provvederà a detrarre gli eventuali costi per la sanatoria legata al cambio di destinazione d'uso già realizzato e per la demolizione dei balconi non assentiti.

Per entrambi i subalterni verrà, infine, applicato un ulteriore deprezzamento percentuale per riduzione garanzia per vizi occulti pari al 10%.

Partendo dalle quotazioni parametriche sopra indicate e per quanto fin qui esposto è stato individuato il più probabile valore di mercato del cespite in esame in € 1.150,00/mq per l'appartamento e di € 850/mq per il box.

Il valore degli immobili si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, e, pertanto, risulta:

$$€ 1.150,00 \times 91,56 \text{ mq} = € 105.294,00$$

$$€ 105.294,00 \times 0.80 \times 0.95 \times 0.90 = 72.021,10$$

Da tale importo si detraggono gli importi stimati forfettariamente per sanatoria eventuale e per demolizione dei balconi pari ad € 8.000,00 totali, per cui:

$$€ 72.021,10 - € 8.000,00 = € 64.021,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA SOTTOTETTO € 64.000,00 IN CIFRA TONDA

$$€ 850,00 \times 15,00 \times 0,95 \times 0,90 = 10.901,25$$

PREZZO A BASE D'ASTA BOX AUTO € 10.900,00 IN CIFRA TONDA

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

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

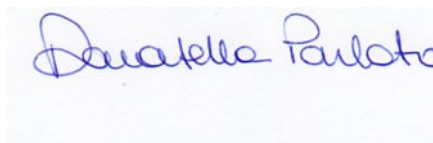
2.14 QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La sottoscritta ha inoltrato al Comune di Giugliano in Campania la richiesta per ottenere il certificato di residenza storico relativo al debitore (cfr. all. 13). Analogamente si è reperito certificato di matrimonio con annotazioni presso il Comune di Villaricca (cfr. all. 14).

Napoli, 09.08.2022

Il CTU

arch. Donatella Parlato



3. ALLEGATI

- 1 Certificazione notarile - Pignoramento
- 2 Atti di proprietà
- 3 Documentazione catastale
- 4 Visure ipotecarie
- 5 Verbale di accesso
- 6 Rilievo fotografico
- 7 Rilievo metrico
- 8 Comune di Giugliano in Campania
- 9 Agenzia delle Entrate

- 10 Certificazione della soprintendenza
- 11 Certificato usi civici
- 12 Quotazioni parametriche immobiliari
- 13 Certificato di residenza
- 14 Certificato di matrimonio con annotazioni
- 15 Amministrazione Condominiale