

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Alessandro Auletta

**RELAZIONE PERITALE INERENTE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 365/2017
 PROMOSSA DALLA BANCA BPM S.P.A. CONTRO OMISSIS E OMISSIS.**

MANDATO. All'udienza del 24 APRILE 2018 lo scrivente, **arch. OMISSIS**, da Aversa (CE) ed ivi residente in viale Europa, 92 cap. 81031, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Caserta al n°. OMISSIS di sigillo, veniva nominato Esperto. Nell'accettare l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, gli veniva chiesto di rispondere ai quesiti di seguito riportati.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di acquisire gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente, letti gli atti, in sinergia col custode giudiziario avv. OMISSIS, avvisava le parti in causa sul giorno e l'ora dell'inizio del sopralluogo. Poi, recatosi presso i beni collocati nel Comune di OMISSIS (CE) via OMISSIS, 25 ex 17 in presenza della stessa, ritrovava sul posto il debitore e l'immobile in stato di abbandono (vedi verbale di sopralluogo del custode). Nel corso dei sopralluoghi del 25/05/2018, lo scrivente eseguiva rilievo planimetrico e fotografico per rappresentare adeguatamente le caratteristiche interne ed esterne dei beni pignorati. Successivamente eseguiva accessi presso le Amministrazioni Comunali di OMISSIS (CE), e l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio sezione Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali ai fini dell'elaborazione della relazione peritale.

NEL MERITO DEL MANDATO PERITALE

CONTROLLO PRELIMINARE

Ad oggi, nulla risulta mancante agli atti. Il sottoscritto ha provveduto comunque, ad allegare l'atto di Compravendita con cui il debitore è entrato in possesso del bene oggetto di stima e tutte le note di trascrizione e visure storiche per la ricostruzione della provenienza al ventennio (vedi allegati).

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 %, V^{*1} 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 di acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di %; quota di % in luogo della minor quota di %; 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 1/4 in luogo dell'intera proprietà; quota di 6 in luogo della maggior quota di %; 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 "differmità 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 differmità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), **l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo** (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), **l'esperto sospenderà le operazioni di stima,**



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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica). l'esperto informerà immediatamente il G.E per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

• nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.). l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (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 neonate nei 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 SOGEL. 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 della stessa.

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

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

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

Nella formazione dei lotti laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. fin cui siano specificamente indicate e motivate le 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.

Risposta:

Dopo una ricerca effettuata presso gli uffici competenti è stato verificato che il debitore **OMISSIS** **sulla carta, ivi domiciliato in via OMISSIS,**

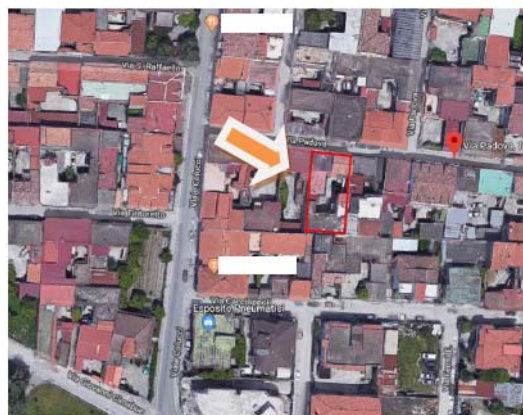
ed è proprietario dello stesso per una quota di proprietà pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni con la moglie

Tali diritti corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati come si evince dall'atto di Compravendita del 26/10/2010 rep. OMISSIS/OMISSIS, trascritto a S. Maria Capua Vetere (CE) il 25/11/1992 ai nn. OMISSIS/OMISSIS (vedi allegato), rogato dal notaio OMISSIS con sede in . Il bene è riconoscibile al Catasto Fabbricati dello stesso comune di OMISSIS al fg. 2 p.lla OMISSIS sub 2 (appartamento vedi planimetria catastale allegata) cat, A/4 classe 4 vani 4. La superficie dell'appartamento corrisponde a circa 105,67 mq. e balconi pari a mq. 15,98. Il tutto (superfici, foglio, sub e particelle) corrisponde a quanto sottoposto a pignoramento, al catasto fabbricati ma non ai grafici del permesso di costruire per la diversa distribuzione degli spazi interni. A tal proposito, sotto, si fornisce un comparazione tra porzione di mappa catastale e ortofoto e per meglio individuare l'immobile, tra quello catastale ed il rilievo dello stato dei luoghi.





Porzione di mappa



Ortofoto

Da questo momento in poi il bene sarà identificato come **unico lotto**, confinante sul lato nord con affaccio sul cortile comune lato accesso da via OMISSIS e distacco dalla p.lla OMISSIS, sul lato sud con in adiacenza con p.lla OMISSIS, in adiacenza con OMISSIS e ovest in adiacenza con p.lla OMISSIS;

Infine, sono condominiali:

- l'androne da via OMISSIS 25 ex 17 e l'area antistante la scala d'ingresso. Nel condominio non è stato indicato alcun posto auto riservato anche se davanti alla propria scala esiste uno spazio di pertinenza ovvero fg.2 p.lla OMISSIS;

Non esiste corrispondenza dello stato dei luoghi con le visure e planimetrie catastali in ordine alla divisione degli interni e all'ultimo titolo ovvero Permesso di costruire n°. OMISSIS del 2012. Gli identificativi corrispondono fra loro oltre che con l'atto di pignoramento.

N.B. Le planimetrie e le visure storiche sono allegate alla presente e costituiscono parte integrante della stessa.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle Indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art 817 ce), 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 censiti"). 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 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 pia nel** comò della relazione (e non solamente tra oli 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.

Risposta:



LOTTO UNICO - Appartamento in OMISSIS (CE) via OMISSIS 25 ex 17 dove tramite un cancello pedonale e carrabile si accede alla scala del sub 2. Il collegamento con questo interno è garantito da una scala per l'accesso unico all'appartamento oggetto di stima. Questo è di esclusiva proprietà dei debitori sig. OMISSIS e OMISSIS e la costruzione si trova a breve distanza da tutti i servizi di pubblica utilità. L'isolato in cui è incluso ricade in zona B1 (residenziale non sottoposto a vincoli). Non è stato ritrovato alcun Attestato di Prestazione Energetica. All'appartamento si accede da una porta con serratura blindata al primo piano (vedi planimetria allegata) e attraversando un ingresso e un disimpegno, si ritrovano i seguenti ambienti:

- soggiorno con ripostiglio e cucina;
- tre stanze da letto;
- un bagno.

I lati nord est ed ovest sono quelli da cui l'appartamento ricava luce e aria dalle finestre e dai balconi;

L'altezza interna è di circa 3,00 m.l. e la sua superficie corrisponde a circa mq. 105,67 oltre a circa mq. 15,98 di balconi. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco del tipo R40 con vetro e protezione esterna con avvolgibili in PVC (tapparelle) mentre quelli interni non sono stati installati. La pavimentazione interna è realizzata con monocotture bianche (0,30 x 0,30)m. disposti a 45° per il wc con stesse dimensioni di colore grigio e (0,10 x 0,10)m. per i balconi, mentre il rivestimento del wc con lastre di marmo grigio striato e monocotture di colore chiaro. La predisposizione degli impianti sono realizzati sottotraccia ed il comfort termico potrà essere raggiunto solo grazie ad apparecchi elettrici come anche l'acqua calda, alimentati da boiler posti sul balcone lato nord dell'appartamento. Internamente, sul soffitto dell'ingresso sono presenti evidenti segni d'infiltrazioni dal lastrico solare (vedi foto da 1 a 8 per gli interni e da 9 a 15 per gli esterni in allegato, nel corpo della relazione peritale e la planimetria dello stato dei luoghi). Lo stato di conservazione, in fase di ristrutturazione è da definire pessimo e mostra vecchie finiture anni settanta ed in parte alterazioni delle superfici d'intonaco dovuto al percolamento. L'appartamento non è occupato (vedi relazione custode). Il tutto non è conforme alla planimetria catastale e nemmeno ai grafici della Licenza come meglio specificato al punto 4 della relazione. Il lastrico solare mostra due costruzioni abusive da abbattere ed una superficie pari a mq. 105,67.

FOTO











		
Ingresso - foto n°. 1	foto n°. 2	Cucina - foto n°. 3
		
Infiltrazioni - foto n°. 4	Bagno - foto n°. 5	Accesso balcone - foto n°. 6
		
Scala di accesso - foto n°. 7	terrazzo - foto n°. 8	Uscita su terrazzo - foto n°. 9



		
foto n° 10	balconi da terrazzo - foto n° 11	foto n° 12
		
via OMISSIS - foto n° 13	Cortile comune - foto n° 14	foto n° 15

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI

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 dei beni, 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 ai uffici 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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per la determinazione del 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.

Risposta:

E' stato acquisito estratto catastale storico e allegato alla presente relazione ed è così riportato:

anno 2017- TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL NOTAIO OMISSIS DI SOMMA VESUVIANA (NA) a favore di OMISSIS erroneamente riportato come OMISSIS contro OMISSIS tutto con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al fg. 2 p.lla OMISSIS sub 2.

anno 2015- Variazione catastale del 9/11/2015 per inserimento dei dati di superficie i cui si indicano i seguenti valori superficie totale mq. 125,00 mentre quella esclusa le arre scoperte pari a mq. 120,00 sui beni individuati nel comune di OMISSIS (CE) fg. 2 p.lla OMISSIS sub 2.



nel comune di OMISSIS (CE) fg. 2 p.lla OMISSIS sub 2 (passaggio dalla lira all'euro nella rendita catastale).

anno 1978- DIVISIONE ATTO DEL NOTAIO OMISSIS DEL 17 MAGGIO 1978 trascritto in cui OMISSIS riceve il suolo di prolungamento verso sud, il caserino e la striscia di suolo assegnati a OMISSIS e il prolungamento del confine orientale dell'androne su tale sezione di cortile e su quella acquistata da con diritto di costruire su tutti i vani, compresi gli accessori assegnati. Riferimento N.C.E.U. al fg. 2 p.la OMISSIS e p.la OMISSIS.

anno 1976- Morte di OMISSIS lasciando a se superstiti la moglie e i sette figliuoli OMISSIS.

anno 1975- COMPRAVENDITA ATTO DEL NOTAIO PELOSI DEL 22 GENNAIO 1975 in cui OMISSIS acquistava il fabbricato composto da vano terraneo e sovrastante camera con accessori e confini con via di accesso, beni OMISSIS - OMISSIS e OMISSIS in via OMISSIS, dal fratello OMISSIS

PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI E CATASTALE

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 fg. p.la..... (ex p.la..... 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 art. (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 indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale atteso che il prospetto q destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Risposta:

LOTTO UNICO -

Piena ed intera proprietà di appartamento collocato in OMISSIS (CE) alla traversa di via OMISSIS,25 ex 17, piano 1° e lastrico solare oltre all'area di pertinenza posta davanti al vano scala d'ingresso a piano terra ed è composto da soggiorno, ripostiglio, cucina, tre stanze da letto ed un bagno.

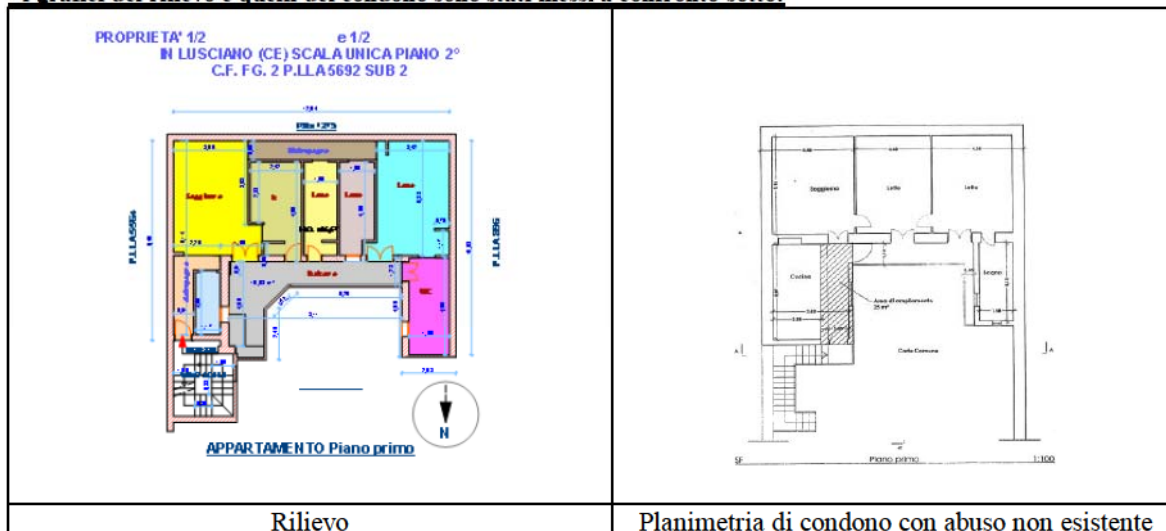
I lati nord est ed ovest sono quelli da cui l'appartamento ricava luce e aria dalle finestre e dai balconi. confinante sul lato nord con affaccio sul cortile comune lato accesso da via OMISSIS e distacco dalla p.la OMISSIS, sul lato sud con in adiacenza con p.la OMISSIS, in adiacenza con OMISSIS e ovest in adiacenza con p.la OMISSIS ed è riportato nel C.F. del comune di OMISSIS (CE) al fg. 2 p.la OMISSIS sub 2. La superficie dell'appartamento corrisponde a circa 105,67 mq. e balconi pari a mq. 15,98. Il tutto (superfici, foglio, sub e particelle) corrisponde a quanto sottoposto a pignoramento, al catasto fabbricati ma non ai grafici del permesso di costruire e a quelli del condono per la diversa distribuzione degli spazi interni. **PREZZO BASE € 90.000,00**

dico novantamila/00

N.B. Non collimano i dati raccolti all'ufficio tecnico. La documentazione presenta un condono con indicazione di volumi mai realizzati.



- i grafici del rilievo e quelli del condono sono stati messi a confronto sotto:



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 oli atti di acquisto del bene in favore del soggetto eseguito (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti va 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 dei beni al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi va gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipotecatale 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 eseguito ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visita ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data detratto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dai 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. Nei 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; penuta; cessione di diritti reali; ecc).

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

Nei caso ai 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 PA competente la documentazione relativa alla 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 a) 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.

Risposta:

E' stata fatta richiesta di una copia dell'atto di acquisto in favore del debitore e allo stesso tempo è stato inclusa la copia della sua trascrizione. La copertura al ventennio è assicurata, in questo caso, dagli atti sotto indicati:

anno 2017- TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL NOTAIO OMISSIS DI SOMMA VESUVIANA (NA) REP. OMISSIS DEL 27/07/2001 trascritto il 15/11/2017 ai nn. OMISSIS/ a favore di OMISSIS erroneamente riportato come OMISSIS e contro OMISSIS tutto con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al fg. 2 p.la OMISSIS sub 2.

anno 2010- ATTO PRECISATIVO DI DATI CATASTALI DEL NOTAIO OMISSIS REP. OMISSIS/OMISSIS DEL 26/10/2010 trascritto il 29/10/2010 ai nn. OMISSIS/OMISSIS a favore di OMISSIS e OMISSIS rispettivamente per le quote di 1/2 ciascuno e contro OMISSIS tutto con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al fg. 2 p.la OMISSIS sub 2 oltre al lastrico solare sub 3 e all'area urbana al piano terra fg. 2 sub 3 (non menzionato nell'atto del notaio Giustino Rossi del 27 luglio 2001 rep. OMISSIS trascritto il 6 agosto 2001 a S. Maria Capua Vetere ai nn. OMISSIS/OMISSIS).

anno 2010- ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO OMISSIS REP. OMISSIS/OMISSIS DEL 26/10/2010 trascritto il 28/10/2010 ai nn. OMISSIS/OMISSIS a favore dei debitori esecutati OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS tutto con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al fg. 2 p.la OMISSIS sub 2 oltre al lastrico solare sub 3 e all'area urbana al piano terra fg. 2 p.la OMISSIS sub 3.

anno 2010- RETTIFICA per MANCATO MENZIONAMENTO DEL LASTRICO SOLARE RIF. ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO OMISSIS REP. OMISSIS/OMISSIS DEL 26/10/2010 trascritto il 28/10/2010 ai nn. OMISSIS/OMISSIS a favore del sig. OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS e OMISSIS tutto con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al fg. 2 p.la OMISSIS sub 2 e lastrico solare sub 3 a rettifica dell'atto del notaio OMISSIS del 2005 trascritto a S. Maria Capua Vetere ai nn. OMISSIS/OMISSIS in cui non viene menzionato il lastrico solare (sub 3).

anno 2005- ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO OMISSIS REP. OMISSIS/ OMISSIS DEL 18/11/2005 trascritto il 28/11/2005 ai nn. OMISSIS/OMISSIS E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE CATASTALE N° OMISSIS DEL 28/10/2010 a



favore di OMISSIS e OMISSIS e contro i coniugi in regime di comunione dei beni OMISSIS (quota di 1/2) e OMISSIS (quota di 1/2), tutto con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al **fig. 2 p.lla OMISSIS sub 2 (mancato inserimento del sub 3 ovvero lastrico solare).**

anno 2005- ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO OMISSIS di FRIGNANO (CE) REP. OMISSIS/ OMISSIS DEL 18/11/2005 trascritto il 28/11/2005 ai nn. OMISSIS / OMISSIS a favore di OMISSIS e OMISSIS e contro OMISSIS , tutto con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al **fig. 2 (area urbana) al piano terra fig. 2 p.lla OMISSIS sub 3.**

anno 2001- ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO OMISSIS OMISSIS di SOMMA VESUVIANA REP. OMISSIS DEL 27/07/2001 trascritto il 6/08/2001 ai nn. OMISSIS/OMISSIS a favore di OMISSIS e contro OMISSIS con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al **fig. 2 p.lla OMISSIS sub 2. Il sub 3, erroneamente non veniva incluso.**

anno 2001- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL NOTAIO OMISSIS OMISSIS DI SOMMA VESUVIANA (NA) REP. OMISSIS DEL 27/07/2001 successivamente trascritta il 15/11/2017 ai nn. OMISSIS/OMISSIS a favore di OMISSIS(quota 1/1) erroneamente riportato come OMISSIS e contro OMISSIS tutto con riferimento ai beni oggetto di Pignoramento identificati al N.C.E.U. al **fig. 2 p.lla OMISSIS sub 2.**

anno 1978- DIVISIONE ATTO DEL NOTAIO OMISSIS DEL 17 MAGGIO 1978 trascritto A SANTA MARIA CAPUA VETERE il 13/06/1978 al nn. OMISSIS / OMISSIS in cui OMISSIS riceve il suolo di prolungamento verso sud, il caserino e la striscia di suolo assegnati a OMISSIS e il prolungamento del confine orientale dell'androne su tale sezione di cortile e su quella acquistata da con diritto di costruire su tutti i vani, compresi gli accessori assegnati a Riferimento N.C.E.U. al **fig. 2 p.lla OMISSIS e p.lla OMISSIS.**

N.B. I dati non sono stati validati dall'ufficio.

anno 1976- Morte di OMISSIS lasciando a se superstiti la moglie e i sette figliuoli OMISSIS.

anno 1975- COMPRAVENDITA ATTO DEL NOTAIO OMISSIS DEL 22 GENNAIO 1975 REP. OMISSIS DELL'1/02/1975 OMISSIS acquistava il fabbricato composto da vano terraneo e sovrastante camera con accessori e confini con via di accesso, beni OMISSIS - OMISSIS e OMISSIS dal fratello OMISSIS

QUESITO N°. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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. DIAn.....: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.

In relazione ai fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari 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);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella (animatola di progetto. In 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 ed. ordinaria ai sensi dell'art 36 del D.P.R. n. 360 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 ed. 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); D lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); D i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; D la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

□ chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

i. 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);

ii. 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 remissione del provvedimento di cui all'art 213 c.p.c.

Risposta:

Alla mia richiesta dei 2/08/2018 prot. 12263 di tutti i titoli esistenti l'ufficio tecnico nella figura del responsabile arch. **OMISSIS** ha così risposto:

- Che il fabbricato nella sua interezza è stato realizzato con Licenza Edilizia n. **OMISSIS / OMISSIS** del 31/08/ **OMISSIS** relativamente alle opere realizzate in difformità sia al piano terra che primo furono rilasciate rispettivamente concessione n. **OMISSIS / OMISSIS** del 17/05/1990 e Permesso di Costruire n. **OMISSIS/2012** del 19/09/2012;

N.B. Si sottopone all'attenzione del G.E. che i grafici catastali non corrispondono a quelli del rilievo e nemmeno a quelli del condono edilizio (i volumi riportati nei grafici sono inesistenti). L'immobile ricade in zona B1 le cui disposizioni sono previste dall'art. 26 del NTA. Inoltre sono stati realizzati dei volumi sul lastrico solare che dovranno essere abbattuti.

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.).

Risposta:

L'immobile è libero ed in pessimo stato di conservazione, mostrando un principio di distacco dei frontalini e di infiltrazioni dal lastrico solare oltre che nel piano inferiore non oggetto di perizia.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; e) 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 acquirente 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) Diffomità 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 dasta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffomità 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 dasta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Risposta:

Non sono state ritrovate pendenze di altre procedure esecutive;

Non vi sono procedimenti giudiziari civili;

Non esiste alcun vincolo storico-artistico;

Non vi sono atti impositivi di servitù;

Dalle ispezioni ipotecarie è emerso quanto segue:

-Non esiste altro pignoramento e ipoteca oltre a quello in corso 365/2017.

Con riferimento al punto 6 della relazione è emerso che è stato ritrovato nei grafici un abuso condonato ma non esistente nella realtà.

La documentazione catastale (visure storiche e planimetriche) corrispondono alla parte storica ma non ai grafici.

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.

Risposta:

Secondo le ricerche e le certificazioni rilasciate dall'ufficio tecnico non ricade su suolo demaniale ne presenta vincoli di alcun genere. (vedi certificato dell'ufficio tecnico allegato).

QUESITO n. 10: verificare resistenza 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 livellarlo, 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 ai G.E. corredata della relativa documentazione.

Risposta:

Secondo le ricerche e le certificazioni rilasciate dall'ufficio tecnico non è gravato da censo livello o uso civico (vedi certificato dell'ufficio tecnico allegato).

QUESITO N° 11: verificare l'esistenza e oneri di altro tipo.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Risposta:

Non vi sono spese condominiali e l'immobile presenta frontalini con distacchi di materiali e infiltrazioni diffuse fra piano terra e lastrico solare.

QUESTO 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 tomiti 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 romita dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti ai 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 AFARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA 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 del costo 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 dasta 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.

Risposta

Criterio di Stima

Tra i tanti metodi estimativi si è scelto il metodo statistico, che si considera idoneo alla necessità di determinare il valore economico normale del bene, esso consente di conseguire risultati estremamente attendibili perché basati su elementi più concreti e reali rispetto agli altri metodi.

Per la determinazione del valore venale dei beni, utili elementi si sono reperiti dalle "*offerte di vendita*" di varie agenzie immobiliari operanti nel territorio del Comune di OMISSIS (CE) e dintorni (es. Tecnocasa, Gabetti ecc..) **oltre** alla piattaforma **Geopoi** dell'Agenzia delle Entrate. Chiaramente al fine di giungere ad una operazione estimativa quanto più possibile oggettiva, lo scrivente si è preoccupato di riconoscere e scegliere le unità immobiliari con più elementi di confronto con quella oggetto dell'incarico peritale, aventi caratteristiche estrinseche, intrinseche e posizionali simili, giungendo così alla costruzione di una scala dei prezzi in cui inserire il bene da stimare.

In rispondenza alle caratteristiche delle unità da stimare si sono tenute in debita considerazione le offerte di vendita di alcune unità abitative site nel comune di OMISSIS (CE) e limitrofi, aventi:

1. Caratteristiche di localizzazione:

- ubicazione del fabbricato rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- livello di qualificazione dell'ambiente circostante;
- zone limitrofe;
- amenità del sito;
- assenza di inquinamento.

1. Caratteristiche di posizione:

- esposizione prevalente del fabbricato;
- panoramicità;
- distanza dal fronte strada;

2. Caratteristiche dei servizi:

- scuole di ogni ordine e grado;
- municipio;
- farmacie;
- negozi al dettaglio;
- parco giochi;
- spazi verdi;
- verde attrezzato;
- spazi per lo sport.

simili a quella oggetto di stima. Nelle offerte di vendita prese in considerazione il prezzo unitario variava **da 930,00 a 1.100,00 €/mq. (vedi in modo particolare l'allegato GEOPOI a cui si uniformavano tutti i prezzi)**. Lo scrivente visto anche l'occupazione dell'appartamento da parte del padre della debitrice, ha ritenuto di dover applicare il prezzo di **930,00 €/mq.** in quanto i prezzi superiori si riferivano a unità immobiliari libere ed in migliore stato di manutenzione e di finiture.

Fonti di informazione

l'Amministrazione Comunale di OMISSIS (CE), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Caserta - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate- Territorio Servizi Catastali ed indagini di mercato effettuati presso le agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa, Gabetti ecc...) nonché piattaforma Geopoi dell'Agenzia delle Entrate (vedi allegato).

Dal momento che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, tenendosi conto di ciò il valore stimato viene decurtato di una percentuale pari al 15% (comprensiva delle riduzioni indicate al presente punto del mandato: cancellazione delle formalità pregiudizievoli; costo per la liberazione dell'immobile).



LOTTO UNICO**Calcolo delle superfici**

Destinazione	Sup. Lorda		Parziale
P. 1°. (Appartamento)	Mq. 105,67	=	114,00 mq.
Balconi	Mq. 15,98	18,24 x 25%	= 4,00 mq.
TOTALE			Mq. 118,00

Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore
P. 1°. (Appartamento + box)	118,00 x € 930,00	= € 109.740,00
dico centonovemilasettecentoquaranta/00		

Adegamenti e correzioni della stima

Al valore precedente va applicata una riduzione del 15% perché trattasi di unità venduta da procedimenti giudiziali

€ 109.740,00 - 15%
= € 93.279,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile meno l'abbattimento dei volumi sul lastrico solare ed il loro trasporto a rifiuto oltre intervento di eliminazione delle infiltrazioni per ragioni di sicurezza:

€ 93.000,00 - 1.700,00=
91.300,00

Valore complessivo del lotto (approssimato alle migliaia per difetto): € 90.000,00

dico novantamila/00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Risposta

Il debitore OMISSIS in regime di comunione dei beni è in possesso della quota a 1/2 e la moglie, OMISSIS, debitrice per l'altra quota di 1/2.

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 verificare il passaggio in giudicato.

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

Risposta

Il debitore è coniugato. Verrà allegato il certificato di residenza storico e quello del loro stato civile.

N.B. La presente relazione sarà inviata ai debitori separatamente tramite raccomandate con ricevute di ritorno n°. mentre alle restanti parti tramite PEC.

Aversa li 14-01-2019

L'ESPERTO
arch. OMISSIS

