

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
498/2017 RGE

PROCEDIMENTO	n. 498/2017 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
DEBITORI ESECUTATI	OMISSIS
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott. Ssa Margherita Lojodice
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 25.09.2019

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

Via Camillo de Nardis, 10 - 80127 – Napoli

Mobile 3383438557 – tel e fax 0815602233

INDICE

PREMESSA	4
1. QUESITI	4
INDAGINI PERITALI.....	21
2. RELAZIONE	22
2.1 <u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</u>	25
2.2 <u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</u>	30
2.3 <u>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</u>	34
2.4 <u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</u> 36	
2.5 <u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</u>	37
2.6 <u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</u>	38
2.7 <u>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</u>	39
2.8 <u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</u>	39
2.9 <u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</u>	40
2.10 <u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</u>	40
2.11 <u>QUESITO n. 11: fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</u>	40
2.12 <u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.</u>	40
2.13 <u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</u>	42
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>	42

PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Ssa Margherita Lojodice 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 498/2017 R.G.E. promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA 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 10.06.2019. La sottoscritta ha richiesto una proroga al G.E. per non avere ottenuto la documentazione relativa alla legittimità del cespite in tempo utile. Il G. E. Ha rinviato l'udienza al 21.10.2019.

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione

materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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 abusivi 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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

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

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

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

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:

10.01.2019: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire la visura catastale storica e la planimetria aggiornata del bene sottoposto a pignoramento;

05.02.2019: accesso all'immobile pignorato come da convocazione inviata dalla sottoscritta a mezzo raccomandata A.R.;

18.02.2019: visure ipotecarie relative all'immobile pignorato;

19.02.2019: istanza al Comune di Afragola volta ad acquisire tutte le informazioni di natura edilizia ed urbanistica richieste;

20.02.2019: istanza all'Agenzia delle entrate protocollo n. 29858 volta a verificare l'esistenza di contratto di locazione relativo all' immobile pignorato;

06.02.2019 – 27.02.2019: istanza all'Archivio Notarile di Napoli per l'acquisizione dell'atto di proprietà ultraventennale;

9.05.2019 - 04.06.2019: istanza inoltrata alla Soprintendenza per i beni culturali volta alla verifica della esistenza di vincoli per l'area in cui ricade l'immobile;

11.07.2019: richiesta, al Comune di Afragola, del certificato di matrimonio con annotazioni relativo alla debitrice esecutata nonché di certificato di residenza.

2. RELAZIONE

L'immobile sito in Afragola, Napoli, via Angelo Mozzilli n. 17, già civico 11, consiste in appartamento con soprastante lastrico solare al NCEU del Comune di Afragola, foglio 19, p.la 1013, sub 10 e sub 12, cat. A/4 e lastrico solare; è sottoposto a pignoramento per l'intero in virtù del verbale di pignoramento immobiliare del 10.07.2017 rep. 7668 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 15.09.2017 ai nn. 39432/30611 a favore di VELA OBG SRL, creditore procedente, e contro OMISSIS nata ad [redacted] il OMISSIS C.F. OMISSIS.

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 Carmela Ressa con studio in Padova, via Del Padovanino, 14.

La certificazione notarile si estende temporalmente all'atto ultraventennale con il quale è stato acquistato il cespite, di cui è parte il bene pignorato, nella sua originaria consistenza.

Nel dettaglio risulta che:

- Il cespite è stato acquistato dalla debitrice con Atto di compravendita per Notaio Grosso Giuseppe in data 26.11.2009 rep. n. 9909 col quale OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, ha acquistato l'immobile in Afragola, al NCEU al foglio 19, particella 1013, sub 10 e sub 12 da OMISSIS,
- In data 19.05.2008 OMISSIS ha acquistato i beni con atto per Notaio Esposito Ciro, trascritto il 3.06.2008 ai nn. 28638/18040 da OMISSIS [redacted] Il cespite, acquistato da OMISSIS, nasceva per diversa distribuzione di immobili di originaria maggiore consistenza individuati dal subalterno 3 e dal subalterno 8 della stessa particella e poi soppressi. (cfr. all. 1-2-3);
- OMISSIS aveva acquistato il sub 3 ed il sub 8 della particella catastale 1013 del foglio 19 del NCEU del Comune di Afragola, con Atto per Notaio Satta Flores Fabrizia del 18.07.2005 rep. 848/532, trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505 da OMISSIS, nata OMISSIS, proprietaria per la quota di 4/18 come bene personale e di 7/18 in regime di comunione legale con OMISSIS, [redacted] proprietario a sua volta della restante quota di 7/18;
- Il cespite nella sua originaria consistenza, costituita da sub 3 e sub 8 della particella 1013, era pervenuto a:
 1. OMISSIS per 4/18 con Accettazione Tacita di Eredità in morte di OMISSIS, nato ad OMISSIS e deceduto il [redacted], con Atto per Notaio Satta Flores Fabrizia del 18.07.2005 rep. 848/532 trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41515/23504;
 2. OMISSIS, nata a OMISSIS, per la quota di 6/18, a OMISSIS, nata a OMISSIS, per la quota di 4/18, ed a OMISSIS, nato a OMISSIS, per la quota di 4/18, a seguito di Accettazione Tacita di Eredità per Notaio Vosa Vittorio del 15.06.2000 rep. 21729 trascritto il 15.04.2005 ai nn.

40325/22912 contro OMISSIS, nato ad OMISSIS e deceduto il

- era, altresì, pervenuto a OMISSIS, in comunione legale dei beni e per la quota di 14/18, con Atto di Compravendita per Notaio Vosa Vittorio del 15.06.2002 rep. 21729, trascritto il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343 per acquisto da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (gli immobili acquistati erano i subalterni 1-3-6-7 della particella 1013);
- era pervenuto a OMISSIS in seguito alla successione in morte di OMISSIS;
- A OMISSIS i cespiti erano pervenuti per acquisto da OMISSIS e OMISSIS per Notaio Michele Scardaccione dell'11.06.1963 rep. 2836, trascritto il 14.06.1963 ai nn. 26305/19014;
- A OMISSIS i cespiti erano pervenuti per la nuda proprietà per acquisto da OMISSIS di ignoti e OMISSIS con Atto per Notaio Maccarone Umberto del 18.12.1947 rep. 1450, trascritto il 06.01.1948 ai nn. 181/157.

La sottoscritta si è procurata l'Atto per Notaio Grosso Giuseppe del 26.11.2009 rep. n. 9909 col quale OMISSIS, debitrice, ha acquistato l'immobile pignorato. La copia dell'Atto per Notaio Grosso è stata fornita alla sottoscritta dal marito di OMISSIS, sig. OMISSIS.

La sottoscritta si è altresì procurata, presso l'Archivio Notarile di Napoli, copia dell'Atto per Notaio Michele Scardaccione che costituisce titolo ultraventennale nonché copia del precedente atto per Notaio Umberto Maccarone dal quale si è potuti risalire alla originaria provenienza. In tale atto infatti si legge che a OMISSIS il bene, nella sua consistenza originaria, era loro pervenuto con Atto per Notaio Nicola Monda del 18.10.1936 (cfr. all. 2).

Da quanto appreso dalla lettura degli atti di provenienza e degli atti catastali, si evince, che sull'originario organismo edilizio, a seguito di successive trasformazioni delle quali non è possibile stabilire la legittimità per mancanza di documentazione presso gli uffici del Comune si è ottenuto l'edificio di cui è parte il cespite pignorato.

Da ciò si deduce che l'immobile, di cui l'impianto originario è stato edificato in assenza di titolo abilitativo perché risale almeno agli anni 30 del ventesimo secolo, ha subito delle trasformazioni delle quali però non è stato possibile appurare, se non in parte e solo catastalmente, l'epoca e di conseguenza la legittimità.

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):

PER L'APPARTAMENTO:

- UNITA' IMMOBILIARE DAL 9.11.2015: FG. 19, PART. 1013, SUB 10, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 2,5 (variazione del 09.11.2015 per inserimenti in visura dei dati di superficie);
- UNITA' IMMOBILIARE DAL 11.12.2007: FG. 19, PART. 1013, SUB 10, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 2,5 (variazione nel classamento del 11.12.2007 prot. n. NA0983178 in atti dall'11.12.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO N. 57236.1/2007);
- UNITA' IMMOBILIARE DAL 03.01.2007: FG. 19, PART. 1013, SUB 10, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 1,5 (variazione del 03.01.2007 prot. n. NA0002192 in atti dal

03.01.2007 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI N. 151.1/2007);

- UNITA' IMMOBILIARE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 05.01.2006: FG. 19, PART. 1013, SUB 8, PART. 1070 SUB 3, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 6 (Variazione nel classamento del 5.01.2006 protocollo n. NA 0008153 in atti dal 05.01.2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 518.1/2006);
- UNITA' IMMOBILIARE DAL 07.07.2005: FG. 19, PART. 1013, SUB 8, PART. 1070 SUB 3, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 5 (Variazione del 7.07.2005 prot. n. NA0463641 in atti dal 7.07.2005, FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE, DEGLI SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA);

PER IL LASTRICO SOLARE:

- LASTRICO AL NCEU al FG. 19, PART. 1013, SUB. 12, consistenza 47 mq – UNITA' AFFERENTE IN SOPRAELEVAZIONE del 08.01.2008 prot. n. NA0013064 in atti dall'8.01.2008.

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 consentendo l'univoca identificazione del cespite (cfr. all. 3).

I dati catastali attuali differiscono da quelli al ventennio in seguito alle trasformazioni avute per diversa distribuzione degli spazi così come descritto in precedenza.

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

Nel dettaglio:

- Ipoteca volontaria di concessione a garanzia di mutuo: atto del 18.07.2005 rep. 849/533 per Notaio Satta Flores Fabrizia di Napoli iscritta il 21.07.2005 ai nn. 41517/13389 per somma totale € 300.000,00, somma capitale € 150.000,00. Durata 25 anni. A carico di OMISSIS e a favore di Melior Banca SPA gravante sugli immobili in Afragola, FG. 19, PART. 1013, SUB 8, PART. 1070 SUB 3 (cfr. all. 4);
- Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo: atto del 26.11.2009 rep. 9910/6092 rep. 9910/6092 per Notaio Grosso Giuseppe iscritta il 7.12.2009 ai nn. 71142/12745 per somma totale € 105.000,00, somma capitale € 70.000,00, scadenza 25 anni, a carico di OMISSIS e a favore di BNP PARIBAS.
- Pignoramento trascritto in data 15.09.2017 ai nn. 39432/30611 a carico di OMISSIS e contro VELA OBG SRL – CONEGLIANO.

Nella certificazione notarile è riportato che la debitrice è entrata in possesso del bene staggito in separazione dei beni con il coniuge OMISSIS.

La sottoscritta si è procurata presso il Comune di Afragola copia dell'estratto di matrimonio dal quale risulta che OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio in data OMISSIS 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.

Il cespite oggetto di pignoramento:

- è sito in Afragola, via Angelo Mozzillo n. 17, già civico 11 e precedentemente via Pigna n. 51;
- è censito al N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA), foglio 19, p.lla 1013, sub 10 , cat. A/4 (cfr. all. 3) e foglio 19, p.lla 1013, sub 12, lastrico solare;
- è di proprietà di OMISSIS (Acerra, 13.09.1982) alla quale è pervenuto in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 2):

✓ Atto di compravendita per Notaio Grosso Giuseppe in data 26.11.2009 rep. n. 9909 col quale OMISSIS, nata OMISSIS, ha acquistato l'immobile in Afragola, al NCEU al foglio 19, particella 1013, sub 10 da OMISSIS,

✓ Atto di compravendita per Notaio Esposito Ciro, trascritto il 3.06.2008 ai nn. 28638/18040 con il quale OMISSIS ha acquistato il bene da OMISSIS

L'immobile acquistato da OMISSIS nasceva per diversa distribuzione di immobili di originaria maggiore consistenza individuati dal subalterno 3 e dal subalterno 8 della stessa particella e poi soppressi. (cfr. all. 1-2-3);

✓ Atto di compravendita per Notaio Satta Flores Fabrizia del 18.07.2005 rep. 848/532, trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505 con il quale OMISSIS aveva acquistato il sub 3 ed il sub 8 della particella catastale 1013 del foglio 19 del NCEU del Comune di Afragola, da OMISSIS, nata a OMISSIS, proprietaria per la quota di 4/18 come bene personale e di 7/18 in regime di comunione legale con OMISSIS, nato a OMISSIS, proprietario a sua volta della restante quota di 7/18;

L'immobile nella sua originaria consistenza, part. 1013 sub. 10 e sub. 12, era pervenuto a:

✓ OMISSIS per 4/18 con Accettazione Tacita di Eredità in morte di OMISSIS, nato a OMISSIS e deceduto il _____ con Atto per Notaio Satta Flores Fabrizia del 18.07.2005 rep. 848/532 trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41515/23504;

✓ OMISSIS, nata a OMISSIS, per la quota di 6/18, a OMISSIS, nata a OMISSIS, per la quota di 4/18, ed a OMISSIS, nato a OMISSIS, per la quota di 4/18, a seguito di Accettazione Tacita di Eredità per Notaio Vosa Vittorio del 15.06.2000 rep. 21729 trascritto il 15.04.2005 ai nn. 40325/22912 contro OMISSIS, _____ OMISSIS 25 e deceduto il _____

✓ OMISSIS, in comunione legale dei beni e per la quota di 14/18, con Atto di Compravendita per Notaio Vosa Vittorio del 15.06.2002 rep. 21729, trascritto il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343 per acquisto da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (gli immobili acquistati erano i subalterni 1-3-6-7 della particella 1013);

✓ OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in seguito alla successione in morte di OMISSIS;

- ✓ OMISSIS per acquisto da OMISSIS () e OMISSIS con atto per Notaio Michele Scardaccione dell'11.06.1963 rep. 2836, trascritto il 14.06.1963 ai nn. 26305/19014;
- ✓ A OMISSIS per la nuda proprietà per acquisto da OMISSIS di ignoti e OMISSIS con Atto per Notaio Maccarone Umberto del 18.12.1947 rep. 1450, trascritto il 06.01.1948 ai nn. 181/157.

Il diritto di proprietà contenuto nel pignoramento corrisponde a quanto riportato nell'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Grosso e nella visura catastale aggiornata riferita al bene pignorato.

Il bene è pignorato a favore di VELA OBG SRL per la quota di piena proprietà e contro la sig. ra OMISSIS, nata a OMISSIS.

Il bene, come risultante dall'atto di pignoramento, è così identificato: Comune di Afragola, via Angelo Mozzillo n. 17, al NCEU al foglio 19, part. 1013, sub. 10 e sub. 12.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E GOOGLE MAPS





Dagli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta presso il NCEU del Comune di Afragola, la planimetria del bene pignorato è risultata reperibile.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale a meno del fatto che il balcone, a cui si accede dal soggiorno-cucina dell'appartamento pignorato, sulla planimetria catastale, non è annesso alla proprietà ma è parte del ballatoio esterno ad essa.

Attualmente questa parte risulta divisa da quello che resta del ballatoio da un cancello in ferro.

L'appartamento, di superficie esigua, consta di un locale soggiorno-cucina, una camera da letto ed un bagno.

Ad esso si accede dalla via Angelo Mozzilli, dopo avere attraversato due cortili ed è posto sul fondo a sinistra del secondo di questi. Si accede al ballatoio oltre il quale vi è la porta dell'appartamento, tramite una rampa di scale.

L'intero complesso edilizio è abbastanza degradato e fatiscente ed è difficile distinguere l'originario fabbricato dalle successive superfetazioni e trasformazioni avvenute nel tempo e delle quali non si è rinvenuta al comune, alcuna documentazione.

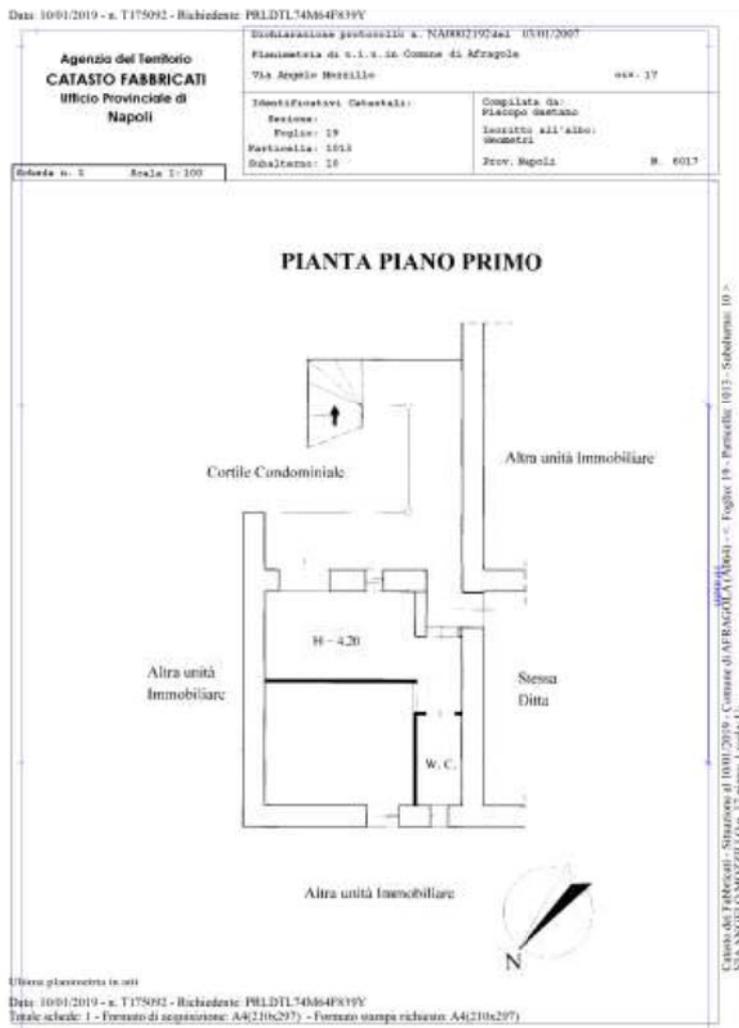
L'impianto originario del fabbricato risale a data antecedente al 1936 in considerazione del fatto che nell'Atto per Notaio Umberto Maccarone del 18.12.1947 si rimanda all'Atto per Notaio Nicola Monda del 18.10.1936 per l'ulteriore provenienza. L'impianto originario del complesso edilizio è, pertanto, stato edificato in assenza di titolo edilizio in quanto è precedente all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche.

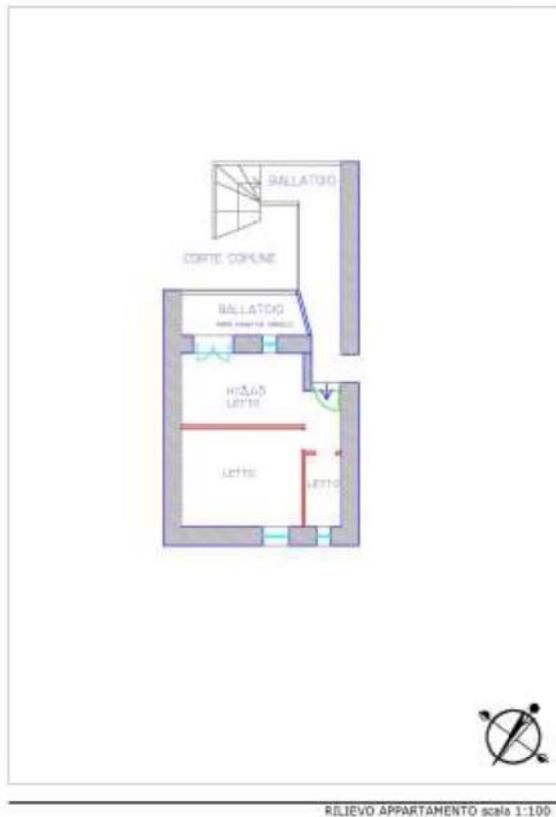
Il cespite si trova in cattive condizioni di manutenzioni sia per quanto attiene le finiture che il loro stato di conservazione: si sono evidenziate alcune lesioni sulle pareti e distacco di intonaco e pittura.

Gli ambienti presentano pavimenti e rivestimenti ceramici, infissi in alluminio preverniciato bianco con persiane alla napoletana, pareti intonacate e rifinite con pittura.

Le porte sono in legno e gli infissi della camera da letto e del bagno sono costituiti da finestre alte.

PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA DI RILIEVO





Il cespite è costituito da un unico appartamento individuato, catastalmente, da un unico subalterno e dal lastrico solare soprastante, Questo, individuato da subalterno separato, era al momento del sopralluogo inaccessibile.

Nonostante l'appartamento e il lastrico solare siano individuati da due subalterni distinti la sottoscritta ritiene che il bene staggito nella sua interezza costituisca un unico lotto in quanto il lastrico solare, al momento del sopralluogo inaccessibile, è comunque strettamente collegato, funzionalmente, all'appartamento di cui costituisce la copertura.

Come detto, il lastrico solare, individuato dal subalterno 12, è inaccessibile, in quanto la scala composta da semplici gradini in tubolare di ferro infissi nel muro, non è praticabile in quanto l'utilizzo è impedito dalla presenza di una copertura in alluminio posta al di sopra della parte di ballatoio esterno che è stata trasformata in balcone annesso all'appartamento, tramite la chiusura con un cancello in ferro.

Il bene confina con corte comune a sud est, con altre unità immobiliari ad ovest, est e sud, con strada a nord ovest.

Si precisa che dal momento che l'attuale balcone non risulta essere parte della proprietà (non è presente sulla planimetria catastale e non è menzionato nell'atto di acquisto per Notaio Grosso), il cancello andrà eliminato e il ballatoio ripristinato come condominiale nella sua interezza.

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 unico appartamento con soprastante lastrico solare. Catastalmente l'appartamento ed il lastrico solare sono individuati da due subalterni separati: NCEU del Comune di Afragola, FG. 19, PART. 1013, SUB 10-12.

L'appartamento è sito Afragola alla via Angelo Mozzillo n. 17 già civico 11. E' riportato al NCEU del Comune di Afragola al foglio 19, part. 1013, sub. 10 – l'appartamento -e sub. 12 - il lastrico solare.

La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo al bene oggetto di relazione in data 05.02.2019.

L'appartamento fa parte di un complesso organismo edilizio che è il risultato di successive trasformazioni e alterazioni e che versa in condizioni di degrado ed obsolescenza.



VIA ANGELO MOZZILLI



CORTILE CHE SI ATTRAVERSA PER RAGGIUNGERE L'EDIFICIO



ESTERNO FABBRICATO



ESTERNO FABBRICATO

Come detto all'appartamento, posto al primo piano, si ha accesso da una scala esterna in muratura che conduce ad un ballatoio



L'ingresso avviene in una camera adibita a soggiorno dalla quale si passa alla camera da letto e al bagno



SOGGIORNO/CUCINA



CAMERA DA LETTO



W.C.

Le finiture degli ambienti sono di scarsa qualità ed in cattivo stato manutentivo.

Da quanto potuto valutare alla vista sono presenti alcune lesioni sulle pareti e distacco di intonaci e pitturazioni. L'impianto elettrico non è a norma.

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche dell'appartamento, la superficie netta e quella commerciale.

Tabella A1. Caratteristiche appartamento

pavimentazione locali principali	Piastrelle ceramiche
pavimentazione bagni	Piastrelle ceramiche
rivestimento bagni	Piastrelle ceramiche
finitura pareti locali principali	pittura
infissi esterni	infissi in alluminio preverniciato bianco persiane alla napoletana in ferro di colore grigio
Infissi interni	porte in legno

Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna piano primo	m	3,00
a. superficie vani principali PI	mq	41,00

b superficie lastrico solare	mq 45.00x0.10	mq	4.5
superficie commerciale		mq	45,5

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

Il bene pignorato, composto di un appartamento e soprastante lastrico solare, è individuato catastalmente con i seguenti dati:

COMUNE DI AFRAGOLA, catasto fabbricati, foglio 19, particella 1013, sub. 10 e sub. 12.

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 del bene (cfr. all. 3).

La sottoscritta ha inoltrato richiesta tramite il sistema informatico SISTER al fine di ottenere la planimetria catastale del bene.

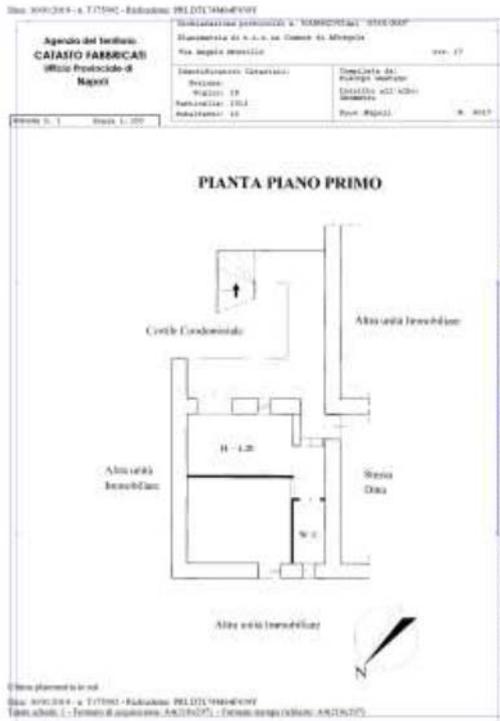
Dalla lettura della provenienza ultraventennale e delle visure storiche risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene è stato edificato in epoca precedente all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche che obbligavano alla richiesta di un titolo abilitativo per l'edificazione di un organismo edilizio.

Nell'atto per Notaio Scardaccione del 1947 si parla della compravendita di un basso, cioè di un cespite posto al piano della corte comune.

Dall'analisi della documentazione catastale si capisce che l'originario organismo edilizio ha subito nel tempo delle trasformazioni ma non è stato possibile rintracciarne l'epoca esatta e di conseguenza stabilirne la legittimità.

Dall'analisi della planimetria catastale rinvenuta e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi è risultata la corrispondenza dello stato dei luoghi a quanto rappresentato sulla planimetria catastale a meno dell'esistenza del balcone con accesso dal locale cucina/soggiorno che sulla planimetria catastale fa parte del ballatoio esterno e che, all'atto del sopralluogo, è risultato essere stato separato da questo da un cancello in ferro. Tale cancello andrà eliminato.

PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA DI RILIEVO



RILIEVO APPARTAMENTO scala 1:100

PLANIMETRIE DEL PIANO PRIMO E DEL PIANO TERRA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Si riporta di seguito la storia catastale del cespite così come indicata anche al paragrafo 1:

PER L'APPARTAMENTO:

- UNITA' IMMOBILIARE DAL 9.11.2015: FG. 19, PART. 1013, SUB 10, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 2,5 (variazione del 09.11.2015 per inserimenti in visura dei dati di superficie);
- UNITA' IMMOBILIARE DAL 11.12.2007: FG. 19, PART. 1013, SUB 10, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 2,5 (variazione nel classamento del 11.12.2007 prot. n. NA0983178 in atti dall'11.12.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO N. 57236.1/2007);
- UNITA' IMMOBILIARE DAL 03.01.2007: FG. 19, PART. 1013, SUB 10, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 1,5 (variazione del 03.01.2007 prot. n. NA0002192 in atti dal 03.01.2007 DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI N. 151.1/2007);
- UNITA' IMMOBILIARE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 05.01.2006: FG. 19, PART. 1013, SUB 8, PART. 1070 SUB 3, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 6 (Variazione nel classamento del 5.01.2006 protocollo n. NA 0008153 in atti dal 05.01.2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 518.1/2006);
- UNITA' IMMOBILIARE DAL 07.07.2005: FG. 19, PART. 1013, SUB 8, PART. 1070 SUB 3, CATG A/4, CL. 3, CONSISTENZA VANI 5 (Variazione del 7.07.2005 prot. n. NA0463641 in atti dal 7.07.2005, FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE, DEGLI SPAZI INTERNI, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA);

PER IL LASTRICO SOLARE:

- LASTRICO AL NCEU al FG. 19, PART. 1013, SUB. 12, consistenza 47 mq – UNITA' AFFERENTE IN SOPRAELEVAZIONE del 08.01.2008 prot. n. NA0013064 in atti dall'8.01.2008.

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

LOTTO UNICO di piena ed intera proprietà di appartamento, con soprastante lastrico solare, ubicato in Afragola, via Angelo Mozzilli n. 17, già civico 11 e precedentemente via Pigna n. 51. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno della presenza di un cancello in ferro sul ballatoio esterno che circonda una parte adibita a balcone ma che dalla planimetria catastale non risulta facente parte del bene staggito.

Dalla lettura della provenienza ultraventennale e delle visure storiche risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene è stato edificato in epoca precedente all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche che obbligavano alla richiesta di un titolo abilitativo per l'edificazione di un organismo edilizio.

Nell'atto per Notaio Scardaccone del 1947 si parla della compravendita di un basso, cioè di un cespite posto al piano della corte comune.

Dall'analisi della documentazione catastale si capisce che l'originario organismo edilizio ha subito nel tempo delle trasformazioni ma non è stato possibile rintracciarne l'epoca esatta e di conseguenza stabilirne la legittimità.

Dalla istanza inoltrata al Comune di Afragola non risultano inoltrate per il bene istanze di condono.

Dalla zonizzazione prevista dal PRG vigente approvato con D.P.G.R. n. 3032/77 il fabbricato ricade in zona B1 Edificata da Ristrutturare e per essa sono previsti gli interventi come dal Norme di Attuazione allegate (cfr.all.8).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. OMISSIS con la sua famiglia (composta dalla moglie e da figli minorenni). Il signor OMISSIS ha dichiarato di occupare il bene in assenza di titolo per la detenzione.

Tale informazione è stata confermata dalla certificazione ottenuta dall'Agenzia delle Entrate che attesta l'inesistenza per il bene staggito di contratti di locazione.

Il bene consta di due camere di cui una destinata a cucina/soggiorno ed una a camera da letto e di un w.c.

Il lastrico solare soprastante l'appartamento ed individuato dal subalterno 12 non è accessibile allo stato attuale in quanto la scala che dovrebbe condurvi, formata di gradini in tubolare di ferro infissi nella muratura, non è praticabile perché ostacolata da una copertura in alluminio posta al di sopra del ballatoio/balcone.

L'immobile non ha caratteristiche degne di pregio e anzi, si trova in condizioni di degrado ed obsolescenza.

PREZZO BASE: € 24.250,00

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

L'immobile oggetto di relazione costituito da appartamento con soprastante lastrico solare è di proprietà di OMISSIS () alla quale è pervenuto in forza dei seguenti titoli (cfr. all. 2):

- ✓ Atto di compravendita per Notaio Grosso Giuseppe in data 26.11.2009 rep. n. 9909 col quale OMISSIS, nata a OMISSIS, ha acquistato l'immobile in Afragola, al NCEU al foglio 19, particella 1013, sub 10 da OMISSIS, nata a Caserta il 09.05.1979;
- ✓ Atto di compravendita per Notaio Esposito Ciro, trascritto il 3.06.2008 ai nn. 28638/18040 con il quale OMISSIS ha acquistato il bene da OMISSIS
L'immobile acquistato da OMISSIS nasceva per diversa distribuzione di immobili di originaria maggiore consistenza individuati dal subalterno 3 e dal subalterno 8 della stessa particella e poi soppressi. (cfr. all. 1-2-3);
- ✓ Atto di compravendita per Notaio Satta Flores Fabrizia del 18.07.2005 rep. 848/532, trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41516/23505 con il quale OMISSIS aveva acquistato il sub 3 ed il sub 8 della particella catastale 1013 del foglio 19 del NCEU del Comune di Afragola, da OMISSIS, n proprietaria per la quota di 4/18 come bene personale e di 7/18 in regime di comunione legale con OMISSIS, nato ad proprietario a sua volta della restante quota di 7/18;

L'immobile nella sua originaria consistenza, era pervenuto a:

- ✓ OMISSIS per 4/18 con Accettazione Tacita di Eredità in morte di OMISSIS, nato a OMISSIS e deceduto il _____ con Atto per Notaio Satta Flores Fabrizia del 18.07.2005 rep. 848/532 trascritto il 21.07.2005 ai nn. 41515/23504;
- ✓ OMISSIS, nata a OMISSIS, per la quota di 6/18, a OMISSIS, nata a OMISSIS, per la quota di 4/18, ed a OMISSIS, nato a OMISSIS, per la quota di 4/18, a seguito di Accettazione Tacita di Eredità per Notaio Vosa Vittorio del 15.06.2000 rep. 21729 trascritto il 15.04.2005 ai nn. 40325/22912 contro OMISSIS, nato a _____ OMISSIS _____ e deceduto il _____
- ✓ OMISSIS, in comunione legale dei beni e per la quota di 14/18, con Atto di Compravendita per Notaio Vosa Vittorio del 15.06.2002 rep. 21729, trascritto il 19.06.2002 ai nn. 25334/19343 per acquisto da OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (gli immobili acquistati erano i subalterni 1-3-6-7 della particella 1013);
- ✓ OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in seguito alla successione in morte di OMISSIS;
- ✓ OMISSIS per acquisto da OMISSIS _____ e OMISSIS _____ con atto per Notaio Michele Scardaccione dell'11.06.1963 rep. 2836, trascritto il 14.06.1963 ai nn. 26305/19014;
- ✓ A OMISSIS per la nuda proprietà per acquisto da OMISSIS di ignoti e OMISSIS con Atto per Notaio Maccarone Umberto del 18.12.1947 rep. 1450, trascritto il 06.01.1948 ai nn. 181/157.

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona B1 "Edificata da ristrutturare" del Vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. Campania n. 3032/77. Si rimanda alle norme di attuazione (cfr. all. 8).

La costruzione dell'organismo edilizio nel suo complesso, come detto più volte, risale almeno agli anni '30. L'immobile è stato realizzato, quindi, in assenza di titolo abilitativo.

Non si ha notizia, se non dalla lettura della storia catastale, delle successive trasformazioni in quanto non ve ne è traccia nei titoli di provenienza acquisiti per la procedura in oggetto e nessuna documentazione è stata rinvenuta presso gli uffici comunali. Non è possibile, pertanto, esprimersi sulla legittimità del piano primo di cui fa parte l'appartamento pignorato. Dalla visura catastale storica si evince che questo ha avuto origine dal frazionamento e accorpamento per diversa distribuzione dei subalterni 3 ed 8 della stessa particella, ora soppressi.

Dalla certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Afragola non risultano per il bene staggito inoltrate istanze di condono a nome dell'attuale proprietaria o di quelli precedenti (cfr.all. 8).

La sottoscritta ha, pertanto, potuto soltanto eseguire un raffronto con la planimetria catastale del bene dal quale si evince una completa corrispondenza delle divisioni interne a meno della chiusura di una parte di ballatoio comune con un cancello al fine di annetterlo alla proprietà.

Tale cancello andrà eliminato. Per l'eliminazione e il trasporto a discarica del cancello si stima una spesa orientativa di € 500,00.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è proprietà della debitrice esecutata, OMISSIS, che lo ha acquistato con Atto di Compravendita per Notaio Giuseppe Grosso del 26.11.2009 rep. n. 9909.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dal sig. OMISSIS con la sua famiglia in assenza di titolo per la detenzione del bene come da lui stesso dichiarato.

Inoltrata istanza all'Agenzia delle Entrate con protocollo n. 29858 del 20.02.2019 si è verificato che ai nomi della debitrice non risulta registrato alcun contratto di locazione (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 l'immobile pignorato di vincoli di natura storica-artistica.

Dalla certificazione ottenuta prot. 0009855-P del 25.06.2019 non risulta che l'immobile rientri 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. Si rimanda alla documentazione allegata.

Risultano invece:

- Ipoteca volontaria di concessione a garanzia di mutuo: atto del 18.07.2005 rep. 849/533 per Notaio Satta Flores Fabrizia di Napoli iscritta il 21.07.2005 ai nn. 41517/13389 per somma totale € 300.000,00, somma capitale € 150.000,00. Durata 25 anni. A carico di OMISSIS e a favore di Melior Banca SPA gravante sugli immobili in Afragola, FG. 19, PART. 1013, SUB 8, PART. 1070 SUB 3 (cfr. all. 4);
- Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo: atto del 26.11.2009 rep. 9910/6092 rep. 9910/6092 per Notaio Grosso Giuseppe iscritta il 7.12.2009 ai nn. 71142/12745 per somma totale € 105.000,00, somma capitale € 70.000,00, scadenza 25 anni, a carico di OMISSIS e a favore di BNP PARIBAS.

- Pignoramento trascritto in data 15.09.2017 ai nn. 39432/30611 a carico di OMISSIS e contro VELA OBG SRL – CONEGLIANO.

Per il fabbricato non risulta esservi Amministrazione condominiale.

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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.

Nel corso del sopralluogo e da conversazione telefonica avvenuta con il sig. Tuccillo, marito della debitrice, non risulta l'esistenza di amministrazione condominiale.

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 mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna piano primo	m	2,90
a. superficie vani principali PI	mq	41,00
b superficie lastrico solare	mq 45.00x0.10	mq 4.5
superficie commerciale	mq	45,5

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 apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Giugliano.
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del Territorio, anno 2018 semestre II, per gli immobili a destinazione residenziale;
- consultare il Listino ufficiale borsa immobiliare di Napoli, anno 2018 semestre I, per immobili a destinazione residenziale (cfr. allegato 12).

Dalle indagini espletate risulta:

INDAGINI DI MERCATO	min. 600,00 €	max 900,00
O.M.I.	min. 680,00 €	max 1.050,00
B.I.N.	min. 700,00 €	

In relazione alla superficie calcolata al fine di ottenere la superficie commerciale si applicano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- per la superficie relativa al lastrico solare – 0.10;

In relazione al valore medio a metro quadro desunto, al fine di ottenere il prezzo a base d'asta, si applicano i coefficienti correttivi:

- per età, qualità, stato di conservazione. – 0.20;

- per riduzione garanzia per vizi – 0,15.

Per quanto fin qui esposto è stato individuato il più probabile valore di mercato del cespite in esame in € 800,00/mq.

Il valore dell'immobile si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, e, pertanto, risulta:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 800,00 \times 45,50 \text{ mq} = \text{€ } 36.400,00 \text{ in cifra tonda} \\ & \text{(euro trentaseimilaquattrocento/00)} \\ & \text{€ } 36.400,00 \times 0,80 \times 0,85 = 24.750,00 \\ & \text{(ventiquattromilasettecentocinquanta/00)} \end{aligned}$$

Da tale importo si detrae la spesa per l'eliminazione del cancello in ferro sul ballatoio stimata in € 500,00 forfettari.

PREZZO A BASE D'ASTA € 24.250,00

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

L'immobile è pignorato per l'intero.

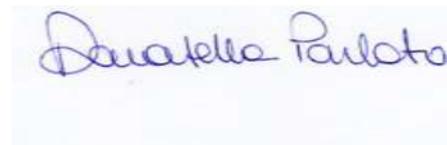
2.14 QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La sottoscritta ha inoltrato al Comune di Afragola la richiesta per ottenere il certificato di residenza storico relativo alla debitrice (cfr. all. 13). Analogamente si è reperito certificato di matrimonio con annotazioni (cfr. all. 14).

Napoli, 25.09.2019

Il CTU

arch. Donatella Parlato



3. ALLEGATI

- 1 Certificazione notarile
- 2 Atti di proprietà
- 3 Documentazione catastale
- 4 Visure ipotecarie
- 5 Verbale di accesso
- 6 Rilievo fotografico
- 7 Rilievo metrico
- 8 Comune di Afragola
- 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

