

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
III SEZIONE CIVILE - SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 109/2019**

G.E. **dott. Michele Di Martino**

Promossa da: **Penelope Spv Srl**

Contro: ******* _ ***** _ ***** _ *******

Esperto Stimatore: **Arch. Angela Strazzella**

Premessa

La sottoscritta arch. Angela Strazzella, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli e provincia al n. 8254 con studio in Giugliano in Campania (NA) alla via Oasi Sacro Cuore n. 79/20, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 109/2019 giusta nomina della S.V. Ill.ma in data 17/09/2019, in seguito all'accettazione dell'incarico 22/09/2019, ha ricevuto il seguente mandato (**cf. all.to 1**):

1) *verifichi*, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di**

mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

LOTTO n. _____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____

(oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

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

urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

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

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

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

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

via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

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

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

e) *Situazioni di comproprietà.*

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) *Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.*

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

7) **verifichi** *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali*

difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

Al riguardo:

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento

del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*
 - i. *artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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 che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o

se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
PREMESSA

La scrivente, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 109/2019 ha per oggetto le seguenti "...unità immobiliari site nel Comune di GRAGNANO":

- a.** – Di proprietà dei coniugi ***** E *****:
- unità immobiliare posto al secondo piano composto da quattro vani e mezzo catastali;
 - il tutto riportato nel catasto del Comune di Gragnano intestato a ***** nato a Gragnano il 21.11.1954, al **foglio n. 13, particella 184 sub. 12, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita euro 302,13 – Indirizzo: via Trivioncello n.32, piano 2.**
- b.** – Di proprietà dei coniugi ***** e *****:
- Unità immobiliare sita al primo piano, composto da cinque vani e mezzo catastali;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- *Il tutto riportato nel catasto del Comune di Gragnano, intestato ***** nato a Gragnano il 21.11.1954, al foglio 13, particella 184 sub. 18, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 109, rendita euro 369,27 – Indirizzo: via Trivioello n. 32, piano 1*”.

In ottemperanza al provvedimento del 17/08/2020 emesso dal GE, il presente elaborato peritale viene redatto per il bene riportato al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub 18.

OPERAZIONI DI ACCESSO

In data 20/10/2019, unitamente al custode nominato Avv. Marzio Postiglione, è stato effettuato l'accesso presso il compendio pignorato.

In tale sede la scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dei cespiti ed a procedere all'esatta identificazione dei beni.

RELAZIONE LOTTO N. 1

IMMOBILE IN GRAGNANO (NA) FOGLIO 13 – P.LLA 184 – SUB 18

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori al la trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche*

catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti:

- certificazione notarile per Notar Sergio Cappelli redatta alla data del 10 luglio 2019 da cui si evince che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria del 05/12/2008 nn. 66456/12753 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco di Napoli Spa a carico degli immobili in oggetto e contro ***** e ***** per il bene identificato con il sub 12 e contro ***** per il bene identificato con il sub 18.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Pignoramento immobiliare del 18 aprile 2012 trascritto a Napoli II il 04/07/2012 ai nn. 27949/21425 a favore di AM Automec Spa contro ***** per i diritti pari ad ½ di proprietà relativamente al bene riportato al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub. 18 e contro ***** per i diritti pari ad ½ di proprietà relativamente all'immobile distinto al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub 12.
- Pignoramento immobiliare del 05/10/2013 trascritto il 14/11/2013 ai nn. 47999/33698 a favore di AM Automec Spa, contro ***** per i diritti pari ad ½ di proprietà relativamente al bene riportato al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub. 18 e contro ***** per i diritti pari ad ½ di proprietà relativamente all'immobile distinto al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub 12.
- Pignoramento immobiliare del 04/07/2014 trascritto il 12/03/2015 ai nn. 8650/7047 a favore di Banco di Napoli Spa contro ***** e ***** per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 13 p.lla 184 sub. 12.

Si precisa che i predetti pignoramenti, pendenti presso il Tribunale di Torre Annunziata ed aventi NRGE 293/2013 e 268/2014 riuniti, risultano estinti in data 11/07/2018.

- Pignoramento immobiliare del 31/05/2019 trascritto il 12/03/2015 ai nn. 8650/7047 a favore di Penelope Spv Srl con sede in Conegliano (Tv) contro *****per i diritti pari ad ½ di proprietà relativamente all'immobile distinto in al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub 18 e contro ***** e *****per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno relativamente al bene riportato al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub 12.

Dalla verifica dei registri dello stato civile (cfr. all.to 2) del comune di Gragnano risulta che:

- la signora *****in data 16/06/1979 aveva contratto matrimonio con il sig. ***** in data 16/06/1979;
- annotazioni: nessuna;

in data 15/12/2010 è deceduto il sig. ***** e la sig.ra *****non ha più contratto matrimonio.

La scrivente Esperto Stimatore, per la corretta identificazione dell'immobile pignorato, ha reperito copia della mappa censuaria presso l'Ufficio del Catasto di Napoli.

Il cespite in oggetto è riportato al catasto fabbricati del Comune di Gragnano (Na) al foglio 13, p.lla 184, sub 18, dati derivanti, per una variazione del 14/03/2007 protocollo n. NA0207040 in atti dal 14/03/2007 da cui è scaturita la soppressione del sub 14 sempre del medesimo foglio e particella (cfr. all.to 3).

Attualmente l'immobile è riportato nel Catasto Terreni al foglio 13, p.lla 184.

Il bene pignorato per la quota di ½ del diritto di piena proprietà è pervenuto alla sig.ra *****in virtù di atto di compravendita per Notar Luigi Mauro del 21/11/2008, rep. 65269/24536, trascritto il 05/12/2008 ai nn. 66455/43948 per acquisto dai sigg.ri *****nata a *****nato in S. ***** sig.ra *****nata ***** e *****nata in ***** il ***** cfr. all.to 4).

Precedentemente ai sigg.ri ***** e ***** il bene in oggetto era pervenuto per successione del sig. *****nato in *****

presentata presso l'ufficio del registro di Castellammare di Stabia (Na) il 26/08/2004 al n.3 vol. 69 trascritta il 23/10/2004 ai nn. 49327/33479.

Con verbale del 20/04/2006 trascritto il 18/05/2006 ai nn. 35975/18583 si accettava con beneficio di inventario l'eredità del sig. *****.

Al de cuius *****il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto era pervenuto in virtù di successione ai propri genitori e precisamente:

- successione in morte del sig. *****nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] presentata presso l'ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 10/04/1990 al numero 56 vol. 400, trascritta il 05/10/1991 ai nn. 32237/24891;
- successione in morte della sig.ra ***** nata a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] presentata il 11/04/1994 al n. 2 vol. 429, trascritta il 27/08/2001 ai nn. 33044/24913.

Si rappresenta che dall'analisi della certificazione notarile nonché dalle ispezioni ipotecarie acquisite (cfr. all.to 5) non risulta alcuna trascrizione di accettazione di eredità del de cuius *****e del de cuius *****.

Si rappresenta altresì che il pignoramento, avente per oggetto l'immobile sito in Gragnano alla via Trivioncello n. 32, e riportato al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub 18 di proprietà per la quota di ½ ciascuno della sig.ra *****e ***** risulta trascritto soltanto contro la sig.ra [REDACTED] per la quota di ½.

Il sig. ***** è deceduto il 15/12/2010 e non risulta alcuna formalità circa la successione della restante quota di ½.

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

Dalla disamina della documentazione in atti è emersa la certificazione notarile per Notar Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (Cs) del 15/07/2019.

In sede di accesso, tenutosi in data 09/10/2019 congiuntamente al custode nominato avv. Marzio Postiglione, si è potuto verificare che il bene in oggetto è occupato, dalla sig.ra ***** (figlia della sig.ra *****) unitamente al proprio nucleo familiare.

3. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via numero civico, piano eventuale numero interno), gli accessi i confini e i dati catastali le eventuali pertinenze e accessori gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero portinerie, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (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. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:*

LOTTO n. 1: – piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____, n° _____ (o alla località _____), scala _____ piano _____, interno _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq. _____); confina con _____ a nord, a sud _____ ad Est _____ e ad ovest con _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____ p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____ classe _____ rendita _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n° _____ del cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto all'istanza di condono prot. N° _____ presentata il _____; oppure l'immobile risulta essere abusivo e a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 d.p.r. 380/2001, giusta l'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40 comma 6, Lg. 28 febbraio 1985 n° 47 3 art. 32 d.l. 30 settembre 2003 n. 269 conv. Con mod in Lg. 24 novembre 2003 n° 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto _____

(vendita, donazione, ecct.) per Notaio _____ del trascritto il _____ ai nn. _____ ; PREZZO BASE : euro _____.

Dal sopralluogo e dalle verifiche effettuate presso il N.C.E.U. emerge che il bene, facente parte di un edificio di quattro piani fuori terra, è ubicato nel Comune di Gragnano (Na) in zona centrale.

L'immobile pignorato, che consiste in un appartamento posto al primo piano al quale si accede sia mediante una scala esterna ai piani, è composto da cucina, tre camere e bagno. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

Come si evince dal rilievo fotografico allegato, l'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive e conservative (cfr. all.to 6). L'altezza totale interna è di mt. 2,95.

Dal rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici (cfr. all.to 7):

SUPERFICIE COMMERCIALE

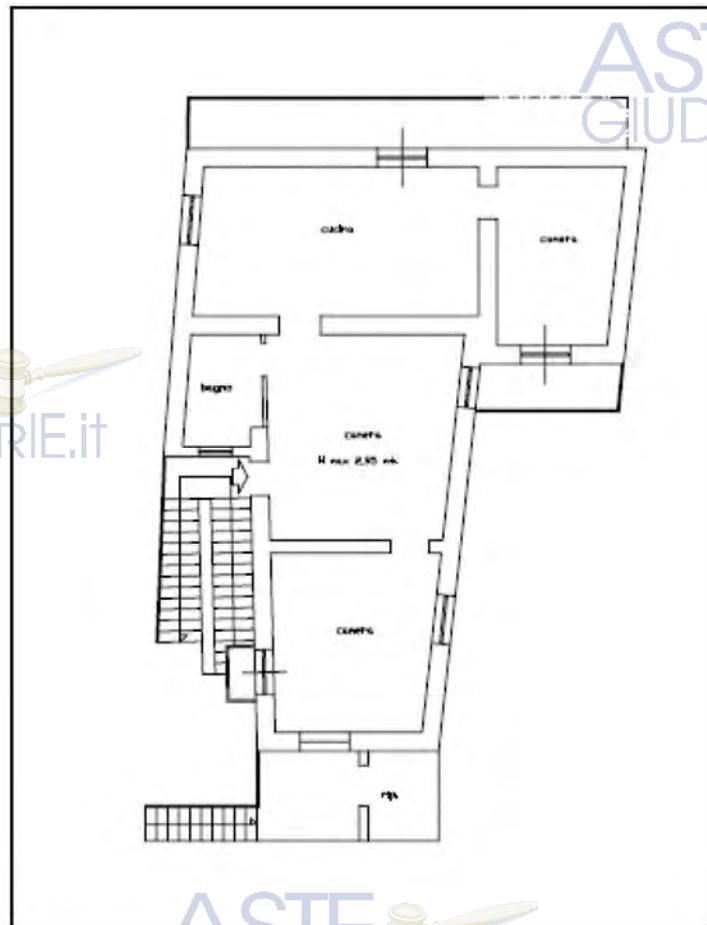
PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 110,00	1	mq 110,00
	Superficie balconi mq 18,00	25%	mq 4,5
Superficie totale			mq 114,5
Superficie in c.t.			mq 115,00

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
primo	Superficie mq 83,00	1	mq 83,00
	Superficie balconi mq 18,00	25%	mq 4,5
Superficie totale			mq 84,5
Superficie in c.t.			mq 85,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I costi necessari, per l'adeguamento degli impianti alla vigente normativa, sono pari a € 1.500,00 circa.

RILIEVO FOTOGRAFICO





ASTE
GIUDIZIARIE.it



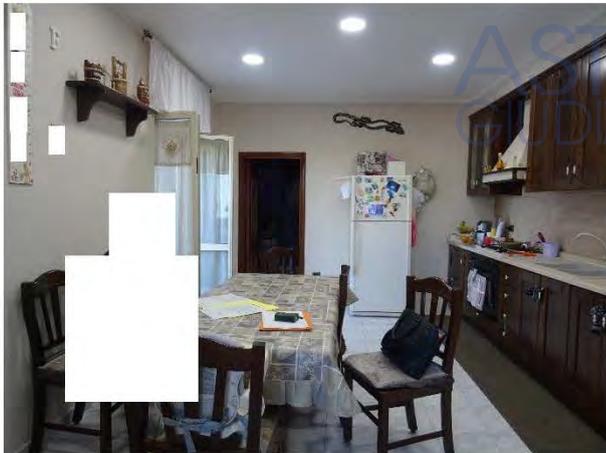


ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





LOTTO UNICO: – quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà della sig.ra ***** dell'appartamento ubicato in Gragnano (Na) alla via Trivioncello n. 32, piano 1° confinante come da planimetria catastale con altra proprietà per tutti i lati, riportato nel NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub 18, cat. A/3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione del prolungamento di un balcone; risultano agli atti del Comune n. 2 pratiche di condono ai sensi della Legge 47/85 non ancora definite, presentate dai danti causa ma prive di riferimenti identificativi e dati catastali, nel titolo di provenienza si parla di un fabbricato realizzato anteriormente

al 01/09/1967; il bene in oggetto, è pervenuto alla debitrice esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà mediante atto di compravendita per Notar Luigi Mauro del 21/11/2008, rep. 65269/24536, trascritto il 05/12/2008 ai nn. 66455/43948

VALORE TOTALE LOTTO € 115.670,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. *Indichi tutti di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex p.lle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e ove occorra il modello D relativo all'accatastamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà quindi effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c. o anche visure presso la Camera di Commercio laddove vengano in rilievo acquisiti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriativi nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).*

Il bene pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà è pervenuto alla sig.ra
*****in virtù di atto di compravendita per Notar Luigi Mauro del 21/11/2008, rep.
65269/24536, trascritto il 05/12/2008 ai nn. 66455/43948 per acquisto dai sigg.ri

*****nata a *****nato in
sig.ra *****nata in *****e *****nata in ***** il

Precedentemente ai sigg.ri ***** e ***** il bene in oggetto era pervenuto per successione del sig. *****nato in ***** , presentata presso l'ufficio del registro di Castellammare di Stabia (Na) il 26/08/2004 al n.3 vol. 69 trascritta il 23/10/2004 ai nn. 49327/33479.

Con verbale del 20/04/2006 trascritto il 18/05/2006 ai nn. 35975/18583 si accettava con beneficio di inventario l'eredità del sig. *****.

Al de cuius *****il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto era pervenuto in virtù di successione ai propri genitori e precisamente:

- successione in morte del sig. *****nato a ***** deceduto il ***** presentata presso l'ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 10/04/1990 al numero 56 vol. 400, trascritta il 05/10/1991 ai nn. 32237/24891;
- successione in morte della sig.ra ***** nata a ***** e deceduta ***** presentata il 11/04/1994 al n. 2 vol. 429, trascritta il 27/08/2001 ai nn. 33044/24913 (cfr. all.to 4-5).

Si rappresenta che dall'analisi della certificazione notarile nonché dalle ispezioni ipotecarie acquisite non risulta alcuna trascrizione di accettazione di eredità del de cuius *****e del de cuius *****.

Si rappresenta altresì che il pignoramento, avente per oggetto l'immobile sito in Gragnano alla via Trivioncello n. 32, e riportato al NCEU al foglio 13, p.lla 184, sub 18 di proprietà per la quota di ½ ciascuno della sig.ra *****e ***** , risulta trascritto soltanto contro la sig.ra *****per la quota di ½.

Il sig. ***** è deceduto il 15/12/2010 e non risulta alcuna formalità circa la successione della restante quota di ½.

5. *Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto acquisendo la relativa scheda*

ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

L'immobile in oggetto è riportato al catasto fabbricati del Comune di Gragnano al foglio 13, p.lla 184, sub 18, cat.A/3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 109 mq, dati derivanti da variazione del 14/03/2007 protocollo n. NA0207040 in atti dal 14/03/2007 variazione di toponomastica – div. Dist. - Rist. - ampliamento. Precedentemente il cespite era identificato con il sub. 14 derivante a sua volta dal sub. 6 (cfr. all.to 3).

Lo stato attuale dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione del prolungamento di un balcone. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono stimati in € 800,00 circa.

Da verifiche presso il NCEU è emerso che in banca dati non risultano le planimetrie associate ai precedenti identificativi ed è presente soltanto la planimetria catastale presentata il 14/03/2007 rispetto alla quale si è proceduto ad eseguire il confronto con lo stato attuale di luoghi (cfr. all.to 8).

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

Esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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

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

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

Il bene in oggetto, attualmente identificato al foglio 13, p.lla 184, sub 18 a partire dal 14/03/2007, in precedenza era identificato con il foglio 13, p.lla 184, sub 14 a sua volta derivante dal foglio 13, p.lla 184 sub. 6.

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.

La sig.ra *****, alla data di acquisto del bene avvenuto in data 21/11/2008, era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. *****, deceduto il 15/12/2010.

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.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

Il bene pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà è pervenuto alla sig.ra *****in virtù di atto di compravendita per Notar Luigi Mauro del 21/11/2008, rep. 65269/24536, trascritto il 05/12/2008 ai nn. 66455/43948 per acquisto dai sigg.ri *****nata a *****nato in sig.ra *****nata in e *****nata in

Precedentemente ai sigg.ri ***** e ***** il bene in oggetto era pervenuto per successione del sig. *****nato in presentata presso l'ufficio del registro di Castellammare di Stabia (Na) il 26/08/2004 al n.3 vol. 69 trascritta il 23/10/2004 ai nn. 49327/33479.

Con verbale del 20/04/2006 trascritto il 18/05/2006 ai nn. 35975/18583 si accettava con beneficio di inventario l'eredità del sig. *****.

Al de cuius *****il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto era pervenuto in virtù di successione ai propri genitori e precisamente:

- successione in morte del sig. *****nato a *****e deceduto il *****presentata presso l'ufficio del Registro di Castellammare di Stabia il 10/04/1990 al numero 56 vol. 400, trascritta il 05/10/1991 ai nn. 32237/24891;
- successione in morte della sig.ra *****nata a *****eceduta i *****presentata il 11/04/1994 al n. 2 vol. 429, trascritta il 27/08/2001 ai nn. 33044/24913 (cfr. all.to 4-5).

Dall'analisi della documentazione acquisita ed analizzata è emerso che i sigg.ri *****e ***** hanno acquistato il bene in oggetto dal sig. ***** con atto di compravendita per Notar Augusto dello Iajo del 17/08/1962 rep. 18900 racc. 2811 trascritto il 10/09/1962 al n. 3525.

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

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

Il quesito non rientra nel caso in esame.

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

Il quesito non rientra nel caso in esame.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

Il bene in oggetto appartiene per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà alla debitrice esecutata coniugata con il sig. ***** in regime di comunione dei beni alla data di acquisto (21/11/2008). Successivamente in data 15/12/2010 il coniuge è deceduto. A riguardo dalle ispezioni ipotecarie eseguite non si evince alcuna denuncia di successione.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva

sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

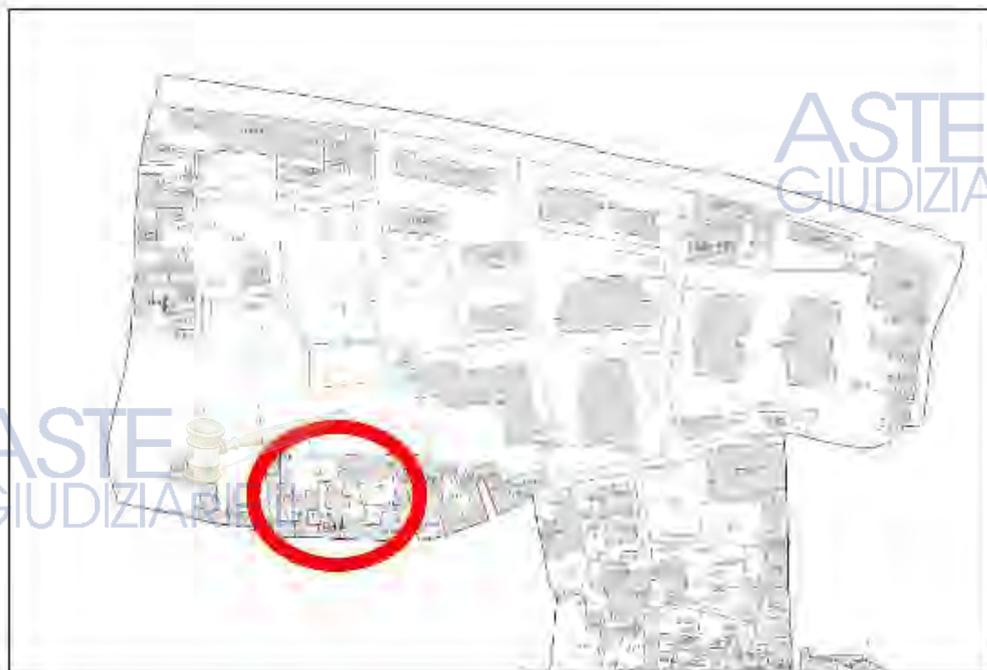
ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra quella e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.*

La scrivente Esperto Stimatore ha riscontrato la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi nonché tra quest'ultimo e la planimetria catastale ad eccezione del prolungamento di un balcone.

Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.





8. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Il quesito non rientra nel caso in esame.

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

L'immobile pignorato, precedentemente all'atto di acquisto con cui la debitrice esecutata ha acquistato il bene, era identificato con il sub 14 a carico del quale, come da ispezione ipotecaria eseguita, non risulta alcun pignoramento.

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

Al riguardo:

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

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente:*

indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

- *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita.

10. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'area su cui sorge il fabbricato ricade in: "zona B4 "Integrazione Urbana" (cfr. all.to 9).

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

i. *artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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);*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini eseguite presso il Comune di Gragnano e sulla scorta della certificazione rilasciata risultano presentate due istanze di condono ai sensi della legge 47/85, a nome di *****prot. 8570 del 28/05/1987 e *****prot. 7204 del 28/04/1986, istanze comprensive dei soli modelli 47/85R e 47/85A, prive di identificativi catastali, piano o altro, motivo per il quale non è possibile identificare per quali unità immobiliari siano state inoltrate le predette istanze di condono. Si rappresenta altresì che “...per i nominativi indicati nulla altro emerso agli atti di questo Settore” (cfr. all.to 9). Inoltre, dall'analisi del titolo di provenienza si evince che “...la costruzione dell'opera oggetto delle presenti vendite è iniziata (ed è stata anche ultimata) in data ampiamente anteriore al 1° settembre 1967, e che alla detta consistenza immobiliare nessuna variazione soggetta ad autorizzazioni o concessioni è stata apportata rispetto allo stato dei luoghi quale era al momento dell'originaria costruzione”. Pertanto, in virtù di quanto su esposto e considerando che vi è discordanza tra quanto rilevato presso il Comune di Gragnano (n. 2 istanze di

condono non ancora definite e prive di identificativi) e quello dichiarato nel titolo di provenienza, la scrivente è del parere che in sede di stima andrà ad applicare una ulteriore detrazione sul valore finale del cespite. Si evidenzia altresì che da ulteriori verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, anche la ricerca di ulteriori planimetrie catastali, inerenti anche i precedenti identificativi catastali, ha dato esito negativo, in quanto in banca dati è presente soltanto l'ultima presentata in data 14/03/2007.

Si rappresenta inoltre che l'aggiudicatario non potrà presentare domanda di sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 poichè le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

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

Il bene in oggetto è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. Pertanto, i costi necessari per la redazione dello stesso sono pari a circa € 250,00.

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

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato, in considerazione delle caratteristiche degli stessi, sia possibile in un lotto unico identificato come LOTTO N. 1

14. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il compendio immobiliare risulta pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà e non è divisibile in natura e pertanto si procederà con la stima dell'intero.

15. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art.122 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Il bene in oggetto è occupato dalla sig.*****, figlia della debitrice esecutata, unitamente al proprio nucleo familiare.

16. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il quesito non rientra nel caso in esame.

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

Dalla certificazione rilasciata dalla Soprintendenza risulta che l'immobile in oggetto "...rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica...rientra nel Piano Urbanistico Territoriale

dell'Area Sorrentino-Amalfitana... non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico" (cfr. all.to 10).

Il fabbricato è privo di amministrazione condominiale.

18. *rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Da indagini eseguite non è emersa l'esistenza di: provvedimenti giudiziali, diritti demaniali, usi civici. Il bene è di piena proprietà della debitrice esecutata e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia la scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 1° semestre 2020 relativi alla zona Centrale/Centro nuovo: via Castellammare, via Vittorio Veneto primo tratto, codice B2 (cfr. **all.to 11**).

Ne consegue che:

- i valori a mq sono compresi tra € 1.100,00 e € 1.700,00

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.
- Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.
- Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare il valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.400,00 mq.

Stima sintetica/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 115,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.400,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) =

€ 1.400,00 x mq 115,00 = € 161.000,00

Il valore di € 161.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Fonti:

OMI Agenzia delle Entrate;

<https://www.immobiliare.it/annunci/84257830/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/80612513/>

Vm a mq = € 1.400,00 (€ 161.000,00 / 115,00 mq).

Correzioni di stima per adeguamenti e correzioni:

5% per assenza garanzia di vizi = € 8.050,00

3% per stato d'uso e manutenzione = € 4.830,00

20% per situazione urbanistica = € 32.200,00

Costo redazione attestato di prestazione energetica = € 250,00

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, al netto delle correzioni è pari a:

Valore finale di stima al netto delle correzioni € 115.670,00.

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

Il quesito non rientra nel caso in esame.

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali

diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda al titolo di provenienza che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

L'Esperto Stimatore

Arch. Angela Strazzella

INDICE DEGLI ALLEGATI:

- Allegato n. 1: verbale di conferimento di incarico;
- Allegato n. 2: certificazione stato civile e di residenza;
- Allegato n. 3: documentazione catastale;
- Allegato n. 4: titoli di proprietà;
- Allegato n. 5: visure Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- Allegato n. 6: rilievo fotografico;
- Allegato n. 7: pianta dello stato dei luoghi;
- Allegato n. 8: certificazione NCEU;
- Allegato n. 9: documentazione comune;
- Allegato n. 10: certificazione soprintendenza;
- Allegato n. 11: annunci immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it