

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE QUINTA BIS

Procedura Esecutiva

R.G.E. n° 1072/2012

RELAZIONE DI STIMA

G.E. : dott.ssa Cacace

L'Ill.mo G.E., dott.ssa Cacace, con provvedimento del 24.10.2016, nominava C.T.U., nel procedimento in epigrafe, lo scrivente arch. [redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. [redacted] all'Albo dei Periti del Tribunale di Napoli e con studio in [redacted] P.E.C. [redacted]

-in pari data, il sottoscritto prestava il giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

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

l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc...) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente e 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.

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 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 specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione delle stesse, 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, l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 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 e 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 e 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 riguarda, 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, seconda 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 e 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 seconda 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 (e altro diritto reale) di appartamento (e 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 (e 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 seconda 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 ed eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 5: precedere 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 e nella

certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

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 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 procedure 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 e 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 beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172

bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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."* Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n.1 d.l. 83/15

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n.____; concessione edilizia n.____; eventuali varianti; permesso di costruire n.____; DIA n.____; ecc...);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente

ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà innanzitutto 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 planimetrie catastali; ii) aereofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

Laddove l'esperto concluda -sulla base dell'accertamento sopra compiuto- per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui 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 seconda quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

innanzitutto, 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 presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normative in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc...);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e / o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

-in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre -ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare- se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio,

immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1. 10. 1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 23 c.p.c..

QUESITO N. 7: indicate in 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 immediata rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc...).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

a) verificare -in presenza. di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa -la pendenza di altre procedure esecutive relativo 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 giudiziali 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 imposizioni 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 determinate 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 ricadono su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile -per il tramite di opportune indagini catastali- il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà -acquisendo la relativa documentazione- se sussistono 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 esse 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 sussistono 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) eppure 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 GE. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile alle 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 e manutenzione (es.. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568

c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2013, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o

professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto

proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compreso 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 acquisiti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve innanzitutto 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 eppure di scioglimento e cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà -laddove possibile- ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

COMBATTENTI.

Di quest'ultimo passaggio di proprietà, la trascrizione presso la Conservatoria di Napoli 2, è stata effettuata in data 20.01.2019, dal notaio Lodovico Mustilli nn. 4123/3233, rep.10471. In detta trascrizione è stata inserita anche la particella 487 del foglio 83D, generatasi per frazionamento della p.lla 136 del 01.06.1976, quindi antecedente al trasferimento della Regione Campania, ma in atti e, quindi, reso noto, soltanto dal 08.07.2004 (n.481.1/2004).

Formalità pregiudizievoli.

-Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 13.07.2012 ai nn. 29649/22828 emesso dal Tribunale di Napoli e notificato il 04.06.2012 contro ~~FRANDA PIETRO, nato a Marano di Napoli il~~

~~22.04.1934~~ a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto;

-Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso il 21.02.2011 iscritta presso la conservatoria di Napoli 2 in data 05.05.2011 ai nn. 18970/3052, per euro 1.054.370,32 a garanzia di euro 700.000,00 contro

~~FRANDA PIETRO, nato a Marano di Napoli il 22.04.1934~~ a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in oggetto.

-Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il 03.05.2010 iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 24.01.2011 ai nn. 2934/402 per euro 75.000,00 a garanzia di euro 51.660,61 contro

~~FRANDA PIETRO, nato a Marano di Napoli il 22.04.1934~~ a favore Coface Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A. con sede in Milano, la quale elegge domicilio presso lo Studio Legale Scofone sito in Genova alla Via Assarotti n. 36, gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in oggetto.

-Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Milano il 23.05.2008 iscritta presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 01.10.2009 ai nn. 59068/9257 per euro 85.000,00 a garanzia di euro 64.378,93 contro **[REDACTED]** a favore Coface Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A. con sede in Milano, la quale elegge domicilio presso lo Studio Legale Scofone sito in Genova alla Via Assarotti n. 36, gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in oggetto.

-Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 29.05.2009 ai nn. 29341/5552 derivante da ipoteca legale del 21/05/2009 per euro 2.811.684,60 a garanzia di un debito di euro 1.405.842,30 contro **[REDACTED]** a favore di Equitalia Polis S.p.A. con sede in Napoli, la quale elegge domicilio in Napoli alla Via Bracco, 20, gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dei terreni in Catasto al fl. 83, p.lle 135,136,483, 139, 489, 490, 337, 151, 340, 355, 359, 159, 160, 161, 162, 360 e 167.

-Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 24.05.2007 ai nn 38620/13188 derivante da ipoteca legale del 14.05.2007 per euro 363.366,52 a garanzia di un debito di euro 181.683,26 contro **[REDACTED]** a favore Gest Line S.p.A. con sede in Napoli, la quale elegge domicilio in Napoli alla Via Bracco, 20, gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dei terreni in Catasto al fl. 83, p.lle 135,136,483, 139, 489, 490, 337, 151, 340, 355, 359, 159, 160, 161, 162, 360 e 167.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito accesa presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 24.05.2005 ai nn. 27499/8321 atto notarile pubblico per notar Ingrosso Susanna (Pozzuoli) del 20.05.2005, rep. 43805/7333, per euro 2.016.000,00 a garanzia di euro 1.200.000,00 contro **[REDACTED]** a favore di Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.

Storia catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RAFFRONTO.

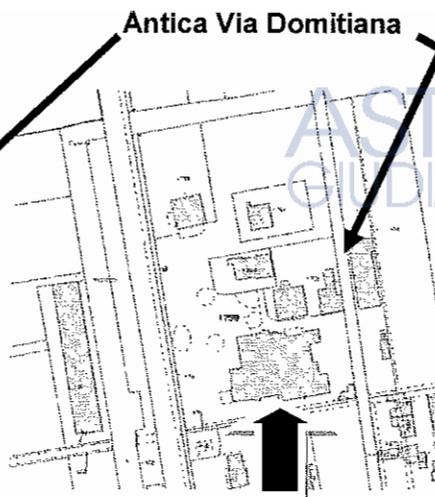


foto satellitare

stralcio mappa catasto

Per la verifica dell'esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato il raffronto tra la foto satellitare e lo stralcio della mappa catastale, tra i quali è risultata perfetta coincidenza.

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

Per la risposta al presente quesito si rinvia al successivo quesito n°2.

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

LOTTO UNICO

E' costituito dalla piena proprietà del bene in seguito descritto, sito in Giugliano in Campania (NA), come da relazione del notaio Sabina Aponte e da allegata nota di trascrizione della sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Napoli il 09.12.1999 e trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 18.01.2000 ai nn. 1404/1016. Con detta sentenza traslativa, i sig.ri

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] acquisirono, tra l'altro, i terreni in Giugliano in Campania in Via Domitiana che hanno generato l'attuale particella 1759 del fl 83D sulla

quale i predetti sigg.ri [redacted] in proprio, l'immobile staggito, costituito dal fabbricato per attività commerciali in Via Domitiana riportato nel Catasto Fabbricati di Giugliano in Campania al fl 83D, p.lla 1759, sub 2 (già sub 1), cat. D8, piano T-1. In Catasto (v. vax allegata) è aggraffata al fabbricato l' area residuale della particella 1759 del fl 83D, al netto delle ulteriori edificazioni effettuate sulla stessa particella 1759.

Invero, sull'elaborato planimetrico allegato, risulterebbe annessa, solo e soltanto catastalmente, una porzione molto più ridotta della detta area residuale della p.lla 1759, ovvero la sola zona delle attrezzature esterne del ristorante, quali fontana, gazebi, ecc..

Detta annessione, a parere dello scrivente C.T.U., non ha alcun effetto in quanto realizzata in maniera del tutto irrituale. Tanto si ritiene, perché andava effettuato prima il frazionamento della p.lla 1759, distaccando da questa la porzione di area da annettere al ristorante e poi riportarla nel predetto elaborato planimetrico. In realtà, detto frazionamento non è mai stato eseguito, come risulta sia dalla vax, che dalla visura catastale storica. Inoltre, una delle due porzioni derivate avrebbe assunto un nuovo numero identificativo. Il frazionamento in questione, oltretutto, avrebbe richiesto la necessaria, preventiva, autorizzazione dal Comune di Giugliano.

L'edificio confina su tutti i lati con la p.lla 1759 su cui insiste.

Descrizione.

Vasto complesso immobiliare ad uso ricettivo (cat. D/8), sito nel Comune di Giugliano in Campania, alla Via Domitiana, Km 48, articolato su due livelli fuori terra. Al piano terra sono dislocate tre ampie sale -particolarmente adatte per ricevimenti- una zona bar, la ex cucina, alcune camerette e i servizi. Al primo piano, di dimensioni molto più ridotte, sono ubicate, un'ampia sala, una ex cucina e alcune camerette.

La struttura si trova in completo stato di abbandono e in pessimo stato di

manutenzione. In particolare, alcune controsoffittature sono crollate, così come la copertura dell'ingresso al piano terra. Alcuni locali sono allagati. Le cause di detti allagamenti sono imputabili, presumibilmente, al degrado della guaina impermeabilizzante di copertura. Il fabbricato ha una struttura mista in muratura e c.a.; i solai sono del tipo latero-cementizio.

Alcune strutture portanti risultano interessate da cavillature. Inoltre gli impianti appaiono del tutto obsoleti.

Confina su tutti i lati con la p.lla 1759 su cui insiste.

L'intero edificio ha superficie coperta lorda di circa 2.500 mq e un'altezza media di circa 3,20 mt. La distribuzione degli spazi interni di alcune zone è difforme da quella rappresentata sulle allegate piantine catastali a causa di alcune modifiche effettuate e di cui si dirà più dettagliatamente nel capitolo inerente la legittimità urbanistica dell'immobile.

Il calcolo della superficie è stato effettuato al netto delle aree esterne, in quanto non menzionate nell'atto di pignoramento.

Eseguiti gli opportuni accertamenti, si prevede, per la redazione e deposito della certificazione energetica, una spesa di € 450,00 comprensivi di spese, oltre I.V.A. e Cassa.

QUESITO n. 3: identificazione catastale dei beni pignorati.

Al presente quesito si è già data risposta in precedenza.

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

Al presente quesito si è già data risposta in precedenza.

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

Dall'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 15.03.2019, prot. 30695, si rileva che la p.lla 1759 del fl. 83D del Catasto Terreni, su cui insiste l'immobile pignorato, ricade in zona G3 "ZONA TURISTICO-ALBERGHIERA", così come previsto dal vigente P.R.G..

Detta p.lla 1759 del fl. 83D, rientra nelle aree sottoposte a vincolo di Servitù Militare e nelle aree sottoposte a pericolosità idraulica e Rischio Idraulico, ai sensi della Delibera di adozione n°1 del 23.02.2015 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale.

Inoltre, la p.lla 1759 del foglio 83D, lungo il confine Est, rientra nelle aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Come appreso presso gli uffici comunali di Giugliano, detto vincolo è stato imposto per la presenza dell'antica Via Domitiana che corre proprio lungo il confine Est della p.lla 1759. In realtà, come si evince dal confronto tra la foto satellitare e la mappa catastale inserite nel precedente capitolo "RAFFRONTO", pur non ricadendo l'edificio in oggetto nell'area vincolata, detto tratto dell'antica Via è stato incorporato nell'estensione della p.lla 1759 stessa ed in parte pavimentata.

Il complesso immobiliare pignorato (fl 83 , p.lla 1759, sub 2, ex sub 1), edificato senza alcun titolo edilizio, è stato oggetto di domanda di concessione in sanatoria (L. 47/85) prot. 22341 del 28 giugno 1986, cui ha fatto seguito il rilascio della concessione n. 4331-4335/1/san/86 del 2007, inerente la riunione della detta pratica prot. 22341 con altra (prot 22345), avente ad oggetto un altro distinto immobile insistente su una diversa particella catastale.

A seguito di tale riunione, su richiesta dello scrivente della documentazione urbanistica riguardante il solo immobile de quo, il Comune di Giugliano ha rilasciato, in formato digitale, due distinte pratiche di condono edilizio (n. 4331 e n. 4335). Entrambe le pratiche, che si allegano così come ricevute, contengono elaborati riguardanti le due distinte istanze di condono edilizio.

Lo scrivente ha estrapolato dalle menzionate pratiche i soli file riguardanti l'immobile pignorato, raggruppandoli in un unico allegato (all. 15).

Dall'esame di tutta la documentazione, risultano alcune incongruenze che di seguito si illustrano.

La menzionata concessione edilizia in sanatoria n. 4331-4335/1/SAN/86 del 2007 fu rilasciata per il seguente immobile: fabbricato destinato ad attività turistica-ricettiva composto da piano terra e primo, in Giugliano in Campania (NA), Via Domitiana Km 48, mappale 1759, sub 2 del fl. 83D, ovvero nella sua attuale consistenza, così come risulta anche nell'allegata piantina catastale mapp. 1759, sub 2 e nel grafico di concessione (senza data) a firma dell'ing. ██████████ approvato in data 14.12.2007.

Orbene, all'epoca della presentazione della più volte richiamata domanda di condono prot. 22341 del 28/06/1986, l'immobile in oggetto era contraddistinto dagli identificativi catastali: p.lle 124B e 584B. Solo in data **23.03.1987**, a seguito di denuncia di variazione l'immobile staggito assunse l'identificativo catastale fl. 83D, p.lla 1759, **sub 1** e furono depositate, in pari data, le relative piantine (p.t.e 1°p.) presso il Catasto Urbano (v. allegati). In dette ultime piantine del sub 1 (ora sub 2) risulta una consistenza immobiliare molto più esigua rispetto a quella condonata.

La ridotta consistenza del sub 1, trova anche conferma nel rilievo aerofotogrammetrico del 1986, allegato alla pratica di condono edilizio n. 4331.

Inoltre, si rappresenta alla S.V. Ill.ma che per il nucleo originario (sub 1) non sono stati rinvenuti titoli edilizi presso il Comune di Giugliano in Campania.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che la domanda di concessione in sanatoria , prot 22341 del 28.06.1986, presentata dal sig. ██████████ riguardava l'immobile pignorato nella sua ridotta consistenza dell'ex sub 1.

D'altro canto nella menzionata pratica di condono edilizio reperita presso il Comune di Giugliano non è presente il "rilievo architettonico" così come indicato nella documentazione allegata ai due modelli 47/85-D, rispettivamente ai punti 3) e 2). In merito a detto rilievo, i tecnici del

Comune di Giugliano hanno riferito che non è presente neanche nel faldone cartaceo della pratica di condono.

Pertanto, si ritiene che il predetto grafico di concessione in sanatoria, a firma dell'ing. **Di Bonito** (non datato), rappresenti l'immobile staggito dopo l'ampliamento denunciato al Catasto Urbano in data 01.02.2005, prot. NA0085592 da cui è scaturito l'attuale sub 2 di diversa conformazione ed estensione. Riferibile, quindi, a epoca ben successiva sia a quella dichiarata nella relativa domanda di condono edilizio che a quella di presentazione della domanda stessa (1986)

Mancano altresì in atti, i nulla osta inerenti i vincoli menzionati in precedenza e la licenza di agibilità.

Per di più, il Comune di Giugliano in data 13.08.2015 emise ordinanza n. 43 con la quale ordinava a **Di Francia Pisano e Di Francia Fabiana** di eliminare le opere eseguite in difformità dalla concessione in sanatoria 4331-4335/1/SAN/86 del 2007 consistenti:

Piano Terra

Le originarie sale A-B-C- sono state allestite a dormitori per oltre 200 extracomunitari; l'ampio locale in aderenza alla cucina è stato trasformato in locali con docce, lavabi e w.c.

Primo piano

L'originaria sala D, l'ingresso e due spogliatoi sono stati allestiti a dormitorio. In aderenza al locale cucina sono stati realizzati 15 w.c. non ancora ultimati.

Area esterna

Sono stati realizzati vari manufatti quali, gazebi, vasche, fontane e alcuni volumi che sul grafico di concessione sono rappresentati come tettoie e non sono riportati nei prospetti.

Trascorso infruttuosamente il termine di 90 giorni assegnato per la rimozione di dette opere abusive, il Comando di Polizia Locale del Comune di Giugliano emise verbale di inottemperanza del 15.09.2016, ricevuto dal Dirigente Assetto del Territorio dello stesso Comune con prot. 220 del 16.09.2016.

A seguito di tale inottemperanza, però, al 15.07.2019, non è stata emessa alcuna ordinanza di acquisizione al patrimonio comunale, come da attestato allegato emesso dal Comune di Giugliano in pari data.

In definitiva, per quanto sopra esposto, si ritiene che **non sia comprovata la legittimità urbanistica** dell'immobile in oggetto ed in particolar modo per la mancata corrispondenza dello stato dei luoghi raffigurato nel grafico di concessione (tavola unica) a firma dell'ing. **[REDACTED]** quello raffigurato nelle piantine catastali del 1987 (all'epoca sub 1).

Tale circostanza, sarà tenuta in debita considerazione nella valutazione del bene.

QUESITO n. 8: trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (e altri gravami).

Dall'allegata ispezione ipotecaria del 02.09.2019, non risultano ulteriori pignoramenti diversi da quello che ha generato la presente procedura, né ulteriori gravami rispetto a quelli indicati nella relazione del notaio Aponte.

STIMA.

LOTTO UNICO.

Costituito dalla piena proprietà fabbricato per attività commerciali su due livelli, in Via Domitiana, Km 48, riportato nel Catasto Fabbricati di Giugliano in Campania al fl 83D, p.lla 1759, sub 2 (già sub 1), cat. D8, piano T-1, come sopra più dettagliatamente descritto.

Confina su tutti i lati con la p.lla 1759 su cui insiste.

Lo scrivente ha scelto il criterio di stima sintetico-comparativo, ritenendolo più idoneo alla ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile staggito, attingendo i parametri di stima dalle quotazioni dell'O.M.I., sul sito dell'Agenzia dell'Entrate, da applicarsi alla superficie lorda degli immobili che sono risultati, per immobili a uso commerciale: min. 900,00 €/mq e max. 1800,00 €/mq.

In prima approssimazione, si assume il valore medio di €/mq 1.350,00

anche in considerazione dell'ubicazione dell'immobile.

Detto valore medio va poi ridotto in considerazione dello scadente stato manutentivo e del mancato accertamento della legittimità urbanistica.

Riduzione per stato manutentivo: €/mq 1.350,00-25%= €/mq 1.012,50;

riduzione mancato accertamento legittimità urbanistica:

€/mq 1.012,50-35%=€/mq 658,12. In cifra tonda €/mq 660,00.

Da cui avremo: mq lordi 2.500 x €/mq 660,00= **1.650.000,00.**

(euro unmilione seicentocinquantamila/00).

Dagli allegati certificati di residenza si rileva che il sig _____ e la sig.ra _____

Con la presente, si confida di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V., rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pozzuoli, 03.09.2019

L' Esperto Stimatore

Allegati:

- all.1 foto;
- all.2 visura catastale sub 2 ;
- all.3 piantine catasto sub 2;
- all.4 piantina catasto sub 1, p.t.;
- all.4.1 piantina catasto sub 1, p.1°;
- all.5 mappa catastale;
- all.6 elaborato planimetrico;
- all.7 ispezione ipotecaria;
- all.8 certificati residenza;
- all.9 certificato di destinazione urbanistica;
- all.10 attestato Comune di Giugliano del 15.07.2019;
- all.11 ordinanza di demolizione e verbale inottemperanza;

all.12 verbali di sopralluogo;

all.13 pratica condono edilizio 4331;

all.14 pratica condono edilizio 4335;

all.15 documentazione condono edilizio estratta dalle pratiche n.ri 4331 e 4335, inerenti l'immobile staggito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 