

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ARCH. MARIA F. RUZZA

CTU SEZIONE CIVILE N. 8664

SEZIONE PENALE N. 186

Via Posillipo 177 80123 NAPOLI

E-mail: Maria-F.Ruzza@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dr. PELUSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E. N. 241/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene in Comune di Pozzuoli (NA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Comune di Pozzuoli (NA) Via Cuma di Licola n°152

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE [REDACTED]

N. 241/2017

Ill.mo Signor Giudice dottor Roberto Peluso del Tribunale di Napoli V Sezione Civile.

PREMESSA

Con disposizione del 17 luglio 2017 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta dott. arch. Maria F. Ruzza, con studio tecnico in Napoli alla Via Posillipo n. 177 ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n. 5166, Consulente Tecnico d'Ufficio per la relazione tecnica nella procedura di esecuzione immobiliare n. 241/2017 [REDACTED], predisponendo l'udienza del 1 marzo 2018 per la comparizione delle parti. Il mandato era così articolato:

P1) Mandato.**SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

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

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

c) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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 procedente ed al G.E.

1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

- 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.la e sub catastali.

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

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

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

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

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

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

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

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatamento, 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.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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 o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato

reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

3) procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

4) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

5) **procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la

documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, 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 alcuno dei suddetti titoli; 9) l'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 pignorato¹."*

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 anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un

autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle

opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

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

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

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

7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di

sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

9) verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

11) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

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 83/2015** convertito nella legge 132/2015, 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 compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

P2) Svolgimento delle operazioni.

a) Le operazioni di sopralluogo iniziarono il giorno 21 settembre 2017 alle ore 13,00 sui luoghi di causa. Il primo accesso fu predisposto dal custode del compendio immobiliare avvocato Fabio Musto. Le operazioni peritali continuarono nel giorno 19 ottobre 2017 (cfr. allegato 1).

ACCESSO DEL 19/10/2017. Le operazioni peritali incominciarono con un sopralluogo sui luoghi di causa in Pozzuoli (NA) alla via Cuma Licola n°152. Era presente, oltre al custode avv. Fabio Musto, un mio collaboratore ausiliario. Si eseguì il sopralluogo conoscitivo dei luoghi e di seguito i rilievi dimensionali e fotografici.

Furono svolte ricerche all'Agenzia delle Entrate presso:

- a) Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi catastali per acquisire dati e planimetrie catastali (cfr. allegati catastali nn. 2-10).
- b) Ufficio Provinciale di Napoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 per verificare la corrispondenza della certificazione notarile ed eventualmente acquisire nuovi documenti.

Ricerche presso l'Archivio notarile di Napoli per nuovi documenti di compravendita e allegati (cfr. Allegati nn 11-13).

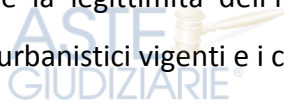
Fu richiesta una copia al notaio Maria Mercedes Di Addea in Napoli una copia dell'atto di compravendita n. 32189/3932 del 26.3.2007 per verificare la provenienza dell'immobile pignorato (cfr. allegato 14).



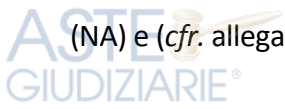
Furono richiesti documenti al legale di [REDACTED], per studiare la perizia tecnica e la certificazione notarile definitiva redatte per il mutuo (cfr. allegati nn. 15-16)



Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (NA) si effettuarono ricerche e furono richiesti documenti per verificare la legittimità dell'immobile oggetto della procedura e le indicazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti e i certificati di stato civile (cfr. allegati da 17 a 19).



Infine sono state svolte delle ricerche presso la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi catastali per indagini di mercato OMI e gli agenti immobiliari di Pozzuoli (NA) e (cfr. allegati 20 e 21).



CONTROLLO PRELIMINARE – LETTERA a) – b), - c).
IMMOBILE NEL COMUNE DI POZZUOLI (NA)
Via Cuma Licola n°152
Piano Terra

DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

a) CERTIFICATI DELLA CONSERVATORIA II RR.

Il creditore procedente ha depositato il certificato ipotecario speciale Protocollo n. NA 253056 richiesta protocollo n. 249678 del 22/06/2017 periodo dal 26/03/2007 al 22/06/2017.

b) ESTRATTO CATASTALE – RIFERIMENTI CATASTALI.

Il creditore procedente non ha depositato estratti catastali.

c) CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Come da certificato di stato civile del Comune di Napoli (*cfr.* doc. di parte esecutrice depositata) la signora [REDACTED] e il signor [REDACTED] il 26 febbraio 2004 hanno contratto tra loro il matrimonio con regime di separazione dei beni. Come si evince anche dall'atto di compravendita per l'acquisto dell'immobile *de quo* certificato dal notaio Di Addea Maria Mercedes da Napoli, che lo stipulò del 26.03.2007 Rep./Racc. N. 32189/3932. (*cfr.* Allegato n. 14).



1. DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1.1) DIRITTI REALI (cfr. doc. di parte esecutrice depositata; Allegato 14: atto di compravendita).

Diritti reali: **piena proprietà**. I diritti reali descritti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nella proprietà del debitore nell'atto di compravendita, ma la descrizione della proprietà è errata.

L'atto di pignoramento del 27 marzo 2017 ha ad oggetto l'unità immobiliare in Pozzuoli (NA) via Cuma Licola n°152, identificata catastalmente in Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 1159 sub 9 piano T, graffato. Erroneamente indicato come appartamento, in effetti trattasi di garage-deposito (cfr. Allegati da n.2 a n. 8).

La nota di trascrizione del pignoramento del 30 marzo 2017 NN. 11189/14244 indica il pignoramento sulla quota 1/1 della piena proprietà del suddetto bene immobile.

Trascrizione Pignoramento.

ATTO GIUDIZIARIO

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED] ad oggi

Pubb. Uff.: *Ufficiale giudiziario c/o* Data: 27/03/2017 Rep.N. 7339 Rac.N.
Corte d'Appello.
Registrato UU.RR.: Data: Vol./serie:
Tras. Cons. RR.II. di Napoli II Data: 30/03/2017 N° par/gen 11189/14244

L'atto di compravendita riporta l'acquisto a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], stato civile coniugato, della piena proprietà dell'unità immobiliare in Pozzuoli (NA) via Cuma Licola n°152, identificata in Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 1159 sub 9 piano T (cfr. allegato 14).

1.2) IDENTIFICATIVI CATASTALI.

Immobile è identificato attraverso i dati catastali dell'atto di pignoramento e con atti di proprietà e trascrizioni.

Immobile univocamente determinato sia sulla mappa catastale sia con visure catastali storiche sia con atti di compravendita a ritroso fino all'atto di Donazione e Divisione per notar lazzetti del 03/03/1975 rep. N. 67680 e allegato all'atto per Notar lazzetti rep. N. 65979 del

29/03/1974 (cfr. allegati da n. 2 a n. 10; da n. 11 a n. 13). Non determinato con la planimetria catastale.

Imprecisioni della visura: sulla consistenza e sulla categoria catastale

Difformità della planimetria catastale. La planimetria catastale infatti si riferisce ad un immobile categoria A/2 di 3 vani: in realtà l'immobile consta di un unico vano, che per le sue caratteristiche (altezza, mancanza di utenze) non può essere definito in categoria A/2 ma in C/2, come prima della variazione catastale del 15/03/2001 (cfr. doc. graf e doc. fotog; allegati n. 6 e n. 8).



Comune di Pozzuoli: a sinistra estratto di mappa catastale Fabbricati Foglio 8 Particella 1159; a destra aerofotogrammetria del Comune di Pozzuoli via Cuma Licola.

Erroneamente, la planimetria depositata al Catasto Fabbricati come sub 9 è simile a parte della planimetria (piano terra) dell'immobile di identificativi catastali foglio 8 particella 1159 sub 4.



Comune di Pozzuoli. Fabbricati Foglio 8 Particella 1159 a sinistra planimetria sub 4, a destra planimetria sub 9.

Il piano terra del sub 9 presenta dei caratteri morfologici molto simile a parte della planimetria del piano terra (in alto) del sub 4.





Comune di Pozzuoli: Aerofotogrammetria zona via Cuma Licola n°152 : è indicato l'immobile in questione.

1.3) PROCEDURE ESPROPRIATIVE: nessuna.

1.4) FORMAZIONE DEI LOTTI.

Immobile pignorato in lotto unico.

Lotto costituito da un'unità immobiliare al piano terra.

Confini: da nord-ovest proprietà aliena (sub 5), nord-est proprietà aliena (particella 278), sud-est via Cuma Licola - vicolo cieco - e sud-ovest con strada via Cuma Licola.

2. I BENI OGGETTO DELLA VENDITA

FABBRICATO PIANO TERRA

COMUNE DI Pozzuoli

Via Cuma di Licola n°152 piano terra

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Pozzuoli, in una zona periferica alla via Cuma di Licola civico 152.

Immobile al piano terra, come indicato catastalmente, in fabbricato di due livelli fuori terra. L'intero fabbricato, in cui è ubicato l'immobile in oggetto, ha una tipologia a villino; destinato a residenza, costruito in parte con struttura di cemento armato e parte in muro portante in blocchi lapidei.

ACCESSO ED AREE SCOPERTE. Alla proprietà *de quo*, si arriva direttamente attraverso una delle traverse in cui si snoda la principale Strada Provinciale Cuma Licola all'immobile, al civico 152. Il locale in questione, situato al piano terra, ha accesso direttamente dalla strada provinciale Cuma di Licola: tra la strada e l'interno del locale c'è un dislivello di circa 50 cm, risolto con una rampa verso l'interno del locale (*cf.* Docc. grafica e fotografica da n.1 a n.6).



Comune di Pozzuoli: via Cuma Licola: a sinistra il fabbricato in cui è situato il locale *de quo*; a destra l'ingresso all'immobile.



Il portone di legno grezzo, ingresso al locale



Rampa di ingresso al locale



L'immobile oggetto della causa ha un'esposizione sud-est e sud-ovest, lato su cui si trova l'ingresso: ha forma planimetrica quadrangolare con una superficie coperta lorda complessiva di circa **22,50m²**. Oltre all'ingresso, carrabile, delimitato da un portone in legno a doppio battente di 2,55 m di larghezza, sono presenti due finestre di forma circolare con diametro di 50 cm posizionate ad un'altezza di circa 2,30 m, con affaccio verso il lato sud-est. Il locale, con altezza interna di circa 2,80 m, si trova in uno stato abbastanza discreto per un deposito; al suo interno è presente una caldaia che alimenta l'appartamento situato al piano superiore. (cfr. docc. graf.n. 3 e 4 e fotog. da n. 7 a n. 10).



Comune di Pozzuoli. Foglio 8 P.Illa 1159 sub 9. A sinistra la caldaia e le finestre poste; a destra in primo piano il vano oggetto della procedura, posteriormente vani non compresi nella procedura.

Superato il portone ligneo si accede in un locale costituito da vari ambienti: un primo vano ha forma quadrangolare, questa zona è oggetto della procedura. Da qui si accede ad una ampia zona retrostante, non individuabile catastalmente e la cui proprietà non è inclusa nell'immobile *de quo*. La planimetria catastale non corrisponde alle caratteristiche dell'ambiente oggetto di codesta procedura esecutiva.

Di seguito è indicato il limite dell'oggetto di detta procedura esecutiva.



Comune di Pozzuoli. Fgl. 8 P.Illa 1159 Sub 9: sono indicati i limiti dell'immobile oggetto della procedura.



Oggetto della procedura è esclusivamente il vano d'ingresso. La proprietà è graffata e comprende la proprietà dello spazio antistante all'intero fabbricato, indicato nell'atto di compravendita con sub 1, in proporzione con gli altri proprietari degli immobili del fabbricato.

PIANO TERRA. Locale adibito a garage-deposito con ingresso a sud-ovest tramite una rampa in discesa; oltre l'affaccio diretto sul lato sud-ovest con l'ingresso, il locale ha due finestre di servizio, posizionate ad un'altezza di circa 2,50 m, con affaccio sulla strada laterale lato sud-est. Il locale consta di un unico vano di circa 22,50 mq; al suo interno è presente una caldaia che alimenta l'appartamento situato al piano superiore. (cfr. fotog. n. 10). Il locale avrebbe bisogno di lavori di manutenzione ordinaria, anche se per la sua funzione di deposito potrebbe essere funzionante (cfr. docc. graf. Nn. 3-4 e fotog. nn.7-10).

CONFINI

Il locale confina a sud-ovest con un appartamento sub 5, di proprietà aliena, a nord-est con spazi privati, di proprietà aliena, che attualmente sono comunicanti con il locale *de quo* (cfr. doc fotografica), a sud-est con vicolo senza uscita e a sud-ovest (ingresso) con la strada provinciale Cuma di Licola.

ACCESSORI E PERTINENZE

Spazio antistante sub 1, in comproprietà proporzionale con le altre unità immobiliari della particella 1159.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI IMPIANTISTICA

- Struttura portante verticale in parte muratura portante.
- Solaio a copertura orizzontale in c.a. e laterizi.
- Pareti e solai: non intonacati.
- Presenza di impianto elettrico non a norma. Non c'è certificazione energetica.
- Assenza di impianti di riscaldamento-raffreddamento e allaccio a gas metano, anche se è presente una caldaia che alimenta l'appartamento situato al piano superiore.

COMPONENTI EDILIZIE

Pavimento nel locale:

- battuto



Rifinitura pareti:

- intonaco grezzo

Rivestimento pareti:

- assente

Infissi:

- Porta d'ingresso in legno grezzo;
- Finestre senza infissi ma solo con grate antintrusione in ferro.

CARATTERISTICHE DI ZONA

Zona: *periferica.*

Zone limitrofe: *residenziali.*

Accesso: *Strada carrabile provinciale Cuma Licola.*

Territorio: *rurale, nei pressi del parco Archeologico di Cuma.*

TABELLA 1 DELLE SUPERFICI (NORME UNI 10750)

Destinazione	Superf. Comm. effettiva [m ²]	Coeff.	Superf. Commer. ponderata [m ²]	Esposizione	Condizioni
Garage-Deposito	22,50	1	22,40	Sud-Ovest	Discrete
Superficie complessiva	22,50		22,50		Discreta

Superficie Commerciale ponderata 22,50 m², coperti (deposito) 22,50 m².

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1) In Comune di Pozzuoli Catasto dei Fabbricati:

- Deposito in immobile

Pozzuoli - Foglio 8 – P.IIa 1159 – sub 9 - Via Cuma Licola n°152 – int. 3 -piano T– Cat.A/2– Cl.4 – Cons. Vani 3 – Sup. Catastale 44 m² - R. € 325,37.

Intestatario: [REDACTED].

Coerenze: *(in un unico corpo da nord in senso orario):* dapprima proprietà aliena sub 5, indi via Cuma Licola, poi via Cuma Licola, indi per chiudere in ragione di terzi p.IIa 278.

Salvo errori e come meglio di fatto.

3.2) RISPONDEZA DATI CATASTALI.

L'atto di pignoramento e la sua nota di trascrizione hanno i dati identificativi catastali corrispondenti a quelli dell'atto di compravendita. Tuttavia la visura catastale presenta delle



imprecisioni nella categoria e nella consistenza e la planimetria catastale non è corrispondente.

3.3) VARIAZIONI CATASTALI DEGLI IDENTIFICATIVI

Variazione dovuta a rettifica planimetria e destinazione del 15/03/2007 n. 13041.1/2007 (protocollo n.NA0209164).

atto di compravendita del 26/03/2007; Repertorio n.: 32189/3932 - N. part/gen. 25145/12542 del 02/04/2007. - Rogante: MARIA MERCEDES DI ADDEA -Sede: NAPOLI.

Proveniente dalla variazione e/o soppressione dei sub 6, 2 e 3.

In Comune di Pozzuoli Catasto dei Fabbricati

Pozzuoli - Foglio 8 – P.IIa 1159 –sub 6 - Cat.C/2– Cl.2 – Cons. 21 mq –R. € 52,06

Intestatario: [REDACTED]

Per variazione dovuta a frazionamento e fusione del 24/02/2004 n. 3358.1/2004 (protocollo n.NA0094947).

Pozzuoli - Foglio 8 – P.IIa 1159 –sub 2 - Cat.A/2– Cl.4 – Cons. vani 6,5 –R. € 704,96

Pozzuoli - Foglio 8 – P.IIa 1159 –sub 3 - Cat.A/2– Cl.4 – Cons. vani 6,5 –R. € 704,96

Intestatario: [REDACTED]

Per variazione dovuta a frazionamento e fusione del 24/02/2004 n. 3358.1/2004 (protocollo n.NA0094947).

In Comune di Pozzuoli Catasto dei Fabbricati

- Pozzuoli - Foglio 8 – P.IIa 1159 – sub 2 - Cat.A/2– Cl.4 – Cons. Vani 6,5 –R. € 704,96

Intestatario: [REDACTED]

Soppresso. La soppressione ha originato/variato i seguenti immobili: Foglio 8 P.IIa 1159, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6.

- Pozzuoli - Foglio 8 – P.IIa 1159 – sub 3 - Cat.A/2– Cl.4 – Cons. Vani 6,5 –R. € 704,96

Intestatario: [REDACTED]

Soppresso. La soppressione ha originato/variato i seguenti immobili: Foglio 8 P.IIa 1159, sub 2, sub 4, sub 5 e sub 6.

3.4) DIFFORMITÀ CATASTALI PLANIMETRICHE.

L'immobile pignorato è un'unità immobiliare.

La visura catastale presenta delle imprecisioni nella categoria: è errata la categoria A/2, non essendoci le caratteristiche edili per la mancanza di impianto igienico-sanitario, idrico, infissi e rifiniture idonee ad un appartamento: dovrebbe essere C/2.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si evidenzia una difformità planimetrica risultante dall'essere un locale adibito a deposito composto da un vano e non, come erroneamente descritto nella planimetria e visura catastale, un appartamento di 3 vani

Si dovrà provvedere ad eliminare le incongruenze inerenti la visura, inserire una correzione di planimetria con la presentazione di un docfa all'Agenzia delle Entrate.



A sinistra: Catasto Fabbricati Pozzuoli F. 8 P.lla 1159 sub 9 rilievo dello stato di fatto. A destra: Pozzuoli strada provinciale Cuma Licola 152 (sub 9)

4) SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO. – LOTTO UNICO.

Piena proprietà di un'unità immobiliare -Locale adibito a garage-deposito in Pozzuoli alla strada provinciale Cuma di Licola n°152 con ingresso a sud-ovest tramite una rampa in discesa; oltre l'affaccio diretto sul lato sud-ovest con l'ingresso, ha due finestre di servizio, posizionate ad un'altezza di circa 2,50m, con affaccio sulla strada laterale lato sud-est. Il locale confina a sud-ovest con unità abitativa, a nord-est con vano di proprietà aliena (comunicanti), a sud-est con strada senza uscita, a sud-ovest (lato ingresso) con strada provinciale Cuma di Licola (cfr. doc fotograf. nn. 1-6).



Il locale consta di un unico vano di circa 22,50 m² a cui si accede direttamente dalla strada pubblica. Non dotato di impianti tecnologici, al suo interno è presente una caldaia che alimenta l'appartamento situato al piano superiore e un impianto elettrico non a norma e privo di quadro elettrico. Il locale avrebbe bisogno di lavori di manutenzione ordinaria, anche se per la sua funzione di deposito potrebbe essere funzionante (cfr. docc graf. e fotograf. nn.7-10).

Sebbene siano presenti delle imprecisioni catastali, il bene in oggetto è univocamente identificabile, attraverso i documenti storici catastali, gli atti di compravendita, i frazionamenti catastali, la ricerca delle domande di concessione in sanatoria presso il Comune di Pozzuoli.

5. ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

5.1) PROPRIETARI: TITOLI DI ACQUISTO.

a) Elenco dei Titoli (cfr. doc. di parte esecutrice, certificato ipotecario speciale).

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

COMPRAVENDITA

TITOLARE: [REDACTED] [REDACTED]
proprietario dal 26/03/2007 ad oggi

Pubb. Off.: notaio Di Addeo M.M. Data: 18/07/1987 Rep.N. 32189: Rac.N. 3932
Registrato UU.RR.: Data: Vol./serie:
Tras. Cons. RR.II. di Napoli II Data: 02/04/2007 N° par/gen 25145/12542

Da

COMPRAVENDITA

TITOLARE: [REDACTED] nato a [REDACTED]
proprietario dal 27/09/2002 al 26/03/2007

Da

TITOLARE: [REDACTED] nata a [REDACTED]
proprietaria dal 14/02/1975 al 27/09/2002

Nota: la proprietà in oggetto si riferisce alla particella 1159 sub 2 del foglio 8 da cui, dopo una divisione, è costituito il sub 9

E da

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 241/2017 [REDACTED]

Arch. Maria Ruzza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARI:

proprietari dal 14/02/1975 al 27/09/2002

Nota: la proprietà in oggetto si riferisce alla particella 1159 sub 3 del foglio 8 da cui, dopo una divisione, è costituito il sub 9

Da

DONAZIONE

TITOLARI:

proprietari dal 14/02/1975 al 14/02/1975

Da

DONAZIONE

TITOLARE:

proprietario fino al 14/02/1975

5.2 STATO CIVILE DEL DEBITORE: *coniugata. In regime di separazione dei beni (cfr. doc. di parte esecutrice depositata).*

5.3 USUFRUTTO SUI BENI PIGNORATI: *nessuno.*

5.4) ELENCO TRASCRIZIONI

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di trascrizione a tracciare la cronistoria ultraventennale (cfr. doc. di parte esecutrice, certificato ipotecario speciale).

COMPRAVENDITA

A FAVORE:

CONTRO:

Pubb. Uff.: *notaio Di Addea Maria* Data: 26/03/2007 Rep.N. 32189 Rac.N. 3932
Mercedes

Registrato a: *Napoli* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. Di *Napoli II* Data: 02/04/2007 N.par./gen. 12542/25145

COMPRAVENDITA

A FAVORE:

CONTRO: [REDACTED]

Pubb. Uff.: *notaio Ingresso Susanna* Data: 27/09/2002 Rep.N. 36082 Rac.N. 6055
Registrato a: *Napoli* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. Di *Napoli II* Data: 02/10/2002 N.par./gen. 31655/41229

COMPRAVENDITA

A FAVORE: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pubb. Uff.: *notaio Ingresso Susanna* Data: 27/09/2002 Rep.N. 36082 Rac.N. 6055
Registrato a: *Napoli* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. Di *Napoli II* Data: 02/10/2002 N.par./gen. 31656/41230

DONAZIONE

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]
[REDACTED]

Pubb. Uff.: *notaio Iazzetti Vittorio* Data: 03/02/1975 Rep.N. Rac.N.
Registrato a: *Napoli* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. Di *Napoli II* Data: 18/02/1975 N.par./gen. 2836/3251

DONAZIONE

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]

- *Atto notarile –donazione con allegato Frazionamento catastale (cfr.allegati nn. 12, 13).*

Pubb. Uff.: *notaio Iazzetti Vittorio* Data: 03/02/1975 Rep.N. 67680 Rac.N. 11670
Registrato a: *Napoli* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. Di *Napoli II* Data: 18/02/1975 N.par./gen. 2835/3250



- Allegato all'atto notarile – frazionamento catastale

Pubb. Uff.: <i>notaio Iazzetti Vittorio</i>	Data: 24/03/1974	Rep.N. 65979	Rac.N. 11670
Registrato a: <i>Napoli</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. Di <i>Napoli II</i>	Data:	N.par./gen.	

5.5) ELENCO TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLE (cfr. doc. di parte esecutrice, certificato ipotecario speciale).

PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Pubb. Uff.: Uff. Giudiz.	Data: 27/03/2017	Rep.N. 7339	Rac.N. 2017
Registrato a: <i>Napoli</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. Di <i>Napoli II</i>	Data: 30/03/2017	N.par./gen.	11189/14244

5.6) ELENCO ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Storicamente, in senso cronologico, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione a tracciare la cronistoria.

IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Pubb. Uff.: <i>notaio Maria Mercedes Di Addea</i>	Data: 26/03/2007	Rep.N. 32190	Rac.N. 3933
Registrato a: <i>Napoli</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. Di <i>Napoli II</i>	Data: 02/04/2007	N.par./gen.	8347/25146

5.7) SINTESI DELLA "VITA" DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA.

Storicamente la *vita* dell'immobile e del fabbricato, del quale fa parte, è lineare fino alla compravendita per notar Susanna Ingrosso del 27/09/2002 Rep. N. 36082 Rac. N. 6055 e alla successiva divisione del fabbricato per generare i subb. 3,4,6, frazionamento Prot. NA0094947 del 24/02/2004 e mappale Prot. NA0098857 del 25/02/2004.

1974-1975: da atto di donazione e allegato (1975) e atto notarile solo allegato (1974) si è certi della provenienza delle proprietà e del frazionamento catastale, che ha determinato varie particelle, tra le quali la 287 e la 288, da cui pare sia derivata la particella 1159. L'ufficio

catastale dell'Agenzia delle Entrate non è in grado di rintracciare la busta relativa a questi frazionamenti, perciò gli unici atti noti allo scrivente ctu sono gli allegati su richiamati (cfr. allegati nn. 12,13).

1999. Al 2 settembre 1999 risulta esserci una particella 1159, con tre subalterni 1, 2, 3, come da visure storiche (cfr. allegati da 2 a 10).

2002. Il fabbricato individuato catastalmente catasto Fabbricati Pozzuoli Foglio 8 P. alla 1159 subb 1,2,3 è venduto alla signora [REDACTED] (cfr. allegato n. 11).

2004. Trasformazione dei subalterni 2, 3 in subalterni 4,5,6. La individuazione completa di detti subalterni, la loro posizione rispetto a tutto il fabbricato, è indicata anche nel mappale Prot. NA0098857 del 25/02/2004 (cfr. allegato n. 4). Il sub 6 è categoria C/2 consistenza 21m² (cfr. allegati nn. 7, 8).

2007. Catasto. Il 15/03/2007, il subalterno 6 è soppresso e sostituito dal sub 9 variazione catastale Prot. N.NA02091, rettifica planimetria e destinazione d'uso. Diventano categoria A/2 consistenza 2,5 vani. Tuttavia la planimetria è diversa da quella del sub 6 e parzialmente simile al piano terra del sub 4. Si ritiene che ci sia stata un'irregolarità (cfr. allegati nn. 5, 6).

Relazione tecnica mutuo [REDACTED]. Nella relazione tecnica è descritto un immobile, che potrebbe corrispondere al sub 4, ma non al sub 9 ex 6 reale. In aggiunta si fa riferimento ad un appartamento a piano terra, mentre nella planimetria del sub 9 è indicata una scala interna all'appartamento, con indicazione si salita ad un piano superiore. Come avviene nel sub 4, nella cui planimetria visibili sia il piano terra che il primo piano (cfr allegato 15).

Relazione notarile definitiva per mutuo. Si avvalga quanto indicato nella relazione tecnica, indicando la provenienza del sub 9 dal sub 6 e prima dai subb. 2,3 (cfr allegato 16).

Compravendita. Nell'atto di compravendita per notar Di Addea del 18/07/1987 Rep. 32189 rac. N. 3932 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] si descrive l'immobile come sub 9 categoria A/2 e consistenza 2,5 vani, proveniente dal sub 9. Inoltre si fa riferimento ad una istanza di condono diretta all'ottenimento della concessione in sanatoria presentata al Comune di Pozzuoli in data 15 maggio 1995, protocollo 27685. Tuttavia non è ben specificato se tale domanda interessi il sub 9 oppure riguardi genericamente il

fabbricato. L'istanza di condono non ha ad oggetto l'immobile *de quo* (cfr allegato 14).

2008. Catasto. Il sub 9 cambia consistenza passando da 2,5 vani a 3 vani per variazione del classamento Prot. NA01201336 del 08/02/2008 (cfr allegato 15).

I documenti comunali e i documenti catastali non giustificano il passaggio dal sub 6 al sub 9 né come variazione d'uso né come consistenza. Inoltre, è irregolare la planimetria catastale del sub 9, per la qual cosa è necessaria una rettifica.

6. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

6.1 REGOLARITÀ URBANISTICA.

Per l'individuazione della destinazione urbanistica, si fa riferimento alle indicazioni richieste e fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli (cfr. allegato17).

- PRG, zona: *B9 Residenziale saturo su aree di interesse archeologico Manutenzione e restauro ambientale* – art. 28 delle Norme di Attuazione.

Approvato dal decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23 gennaio 2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 10 del 11 febbraio 2002.

- Piano Paesistico Territoriale dei Campi Flegrei (P.T.P) : *RUA - Recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico-ambientale* – art. 13 delle Norme di Attuazione.

Riapprovato con D.M. del Ministero per i beni culturali e ambientali del 26 aprile 1999, pubblicato in G.U. del 19 luglio 1999.

- In zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi della ex legge 1089/39, così come desunto dalle tavole tematiche del P.R.G.
- Al di fuori della sperimentazione del *Parco Regionale dei Campi Flegrei*, istituito con deliberazione di G.R. n. 2775 del 26/9/03 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17/11/2003, ai sensi della L.R. n.33 del 01/09/1993 e ss.mm.ii.

6.2 PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITÀ E SANABILITÀ.

6.2.1 Conformità. Nell'atto di compravendita per notar Maria Mercedes di Addea del 26 marzo 2007 Rep. N.32189 Rac. N. 3932 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] all'art. 9



si afferma che il locale in oggetto fa parte di un immobile, la cui costruzione nella sua originaria consistenza e destinazione è iniziata prima del primo settembre millenovecentosessantasette (01.09.1967) e che “... sono stati commessi abusi edilizi per i quali è stata presentata al Comune di Pozzuoli in data 15 maggio 1995, protocollo 27685 istanza di condono diretta all’ottenimento della concessione in sanatoria”.

Tuttavia tale domanda in sanatoria non ha come oggetto l’immobile *de quo*, che, anzi, è esplicitamente escluso dalla richiesta in sanatoria nella documentazione grafica (*cf.* allegato 18).

Sull’immobile *de quo* non sono presenti altre domande in sanatoria. La domanda presentata al Comune di Pozzuoli in data 15 maggio 1995, protocollo n. 27685 è sospesa, perché tutta la documentazione è stata acquisita dalla procura della Repubblica di Napoli procedimento penale n. 118229/00 per falsi bollettini di pagamento. Ad oggi il comune di Pozzuoli non ha notizie in merito né sono stati restituiti i documenti in originale (*cf.* allegato 19).

- Nell’atto di Donazione con allegato per notar Vittorio Iazzetti del 03/02/1975 Rep. N. 67680 Rac. N. 11670 e nell’allegato all’atto per notar Vittorio Iazzetti del 24/03/1974 Rep. N. 65979 Rac. N. 11670 si trovano i documenti inerenti al frazionamento della zona e alla costituzione delle particelle 287 e 288, che sono poi convogliate nella 1159. Inoltre, nell’atto di Donazione si richiama più volte un fabbricato rurale, anche in riferimento alla particella 287, sebbene non in modo inequivocabile; così potrebbe tale fabbricato corrispondere, seppur in parte, al fabbricato indicato attualmente con particella 1159 (*cf.* allegati nn. 12, 13).
- Frazionamento e fusione dei sub 2 e 3 del 24.02.2004 prot. NA0094947 reg. n. 3358.1/2004, generando (oltre ai subalterni 4, 5) il sub 6. La variazione e il frazionamento sono attestati dalla documentazione catastale (*cf.* da n. 3 a n. 10).
- Variazione del sub 6 del 15.03.2007 prot. NA0209164 di rettifica planimetria e destinazione n. 13041.1/2007, generando il sub 9. La variazione e il frazionamento sono attestati dalla documentazione catastale (*cf.* allegati da n. 5 a n. 8).
- Diffinitività: la planimetria catastale del sub 9, derivante da variazione del sub 6 che a sua volta deriva da frazionamento dei sub 2 e 3 oggetto della domanda in sanatoria per abusi edilizi eseguito con istanza al Comune di Pozzuoli in data 15.05.1995 al n. 27685 pratica 5762, non

corrisponde all'immobile in questione: infatti la planimetria descrive un appartamento di 2,5 vani e non un locale, che allo stato di fatto, è di un vano ed è adibito a deposito.

- Non sono stati rintracciati atti che abbiano avvalorato l'apertura dell'immobile *de quo* verso spazi posteriori. Tra l'altro tali spazi sembrano essere catastalmente indicati come sub 7 e sub 8.

6.2.1 Sanabilità.

- L'istanza condono per la concessione in sanatoria presentata al Comune di Pozzuoli in data 15 maggio 1995, protocollo 27685 istanza di condono diretta all'ottenimento della concessione in sanatoria non ha ad oggetto l'immobile argomento di codesta procedura.
- Delimitazione del garage-deposito con la chiusura del passaggio verso i vani posteriori. Costruzione di un muro di separazione e chiusura di 2,39 m x 2.59 m in altezza e spessore 50 cm prezzo a corpo = € 1.000,00.¹ Richiesta di CILA a titolo gratuito in quanto l'intervento non comporta aumento di superficie calpestabile né di volume.
- Rettifica della planimetria catastale, mediante presentazione di Docfa all'Agenzia delle Entrate = € 50,00.

7. STATO DI POSSESSO

Possesso: *immobile libero*.

Contratti di locazione opponibili: *non noti*.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.A Resteranno a carico dell'acquirente

8A.1) *Vincoli artistici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità: Nessuno.*

8A.2) *Vincoli legali di cui alla legge 1089/39, come sostituita dal d.lgvo 490/99 (beni ambientali e architettonici): zona con vincolo archeologico.*

8A.3) *Vincoli o oneri di natura condominiale: Nessuno.*

8A.4) *Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici: Nessuno.*

8A.5) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno.*

8A.6) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna.*

8A.7) *Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno.*

¹ Il costo dell'opera edile è valutato a corpo in quanto si tratta di opera di piccola entità.

8.B Saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

8.B.1) PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Pubb. Uff.: Uff. Giudiz.	Data:	27/03/2017	Rep.N. 7339	Rac.N. 2017
Registrato a: <i>Napoli</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. Di <i>Napoli II</i>	Data:	30/03/2017	N.par./gen.	11189/14244

8.B.2) IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Pubb. Uff.: <i>notaio Maria Mercedes Di Addea</i>	Data:	26/03/2007	Rep.N. 32190	Rac.N. 3933
Registrato a: <i>Napoli</i>	Data:		Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. Di <i>Napoli II</i>	Data:	02/04/2007	N.par./gen.	8347/25146

Cause in corso: *Non note.*

9. VINCOLI DEMANIALI

Immobile costruito su suolo privato. Vincoli demaniali: *nessuno.*

10. ALTRI PESI E ONERI.

Altri vincoli: *non noti.*

11. SPESE DI GESTIONE.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *non note.*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : *nessuna.*

Spese condominiali ordinarie non ancora scadute alla data della perizia: *nessuna.*

Altre spese: *nessuna*



12. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL LOTTO

12.1. CRITERI DI STIMA

Metodo sintetico comparativo. Il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso una ricerca di mercato presso agenti immobiliari, facendo riferimento a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

12.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, consultazione aggiornata al primo semestre dell'anno 2017 Comune di Pozzuoli codice di zona D15, ultimo semestre disponibile (cfr. allegato n. 20).

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di Pozzuoli e zone limitrofe, che operano sul territorio di Pozzuoli (cfr. allegato n. 21).

12.3 UTILIZZO DEGLI INDICATORI DI MERCATO

La stima è eseguita sul valore medio, calcolato sulla base degli indicatori forniti dal mercato, individuando un prezzo di mercato probabile. Per la natura del bene e la sua localizzazione territoriale, gli indici delle agenzie immobiliari sono alquanto incerti, poiché il bene garage-deposito è generalmente venduto insieme ad un immobile residenziale. Pertanto il valore del garage potrebbe essere maggiore, se ritenuto interessante dai proprietari di beni residenziali in zona, quindi un valore alquanto oscillante.

Perciò i valori maggiormente attendibili sono quelli relativi alla Banca dati OMI, che con maggiore certezza esprimono il valore di mercato di un simile locale. Tali valori sono aggiornati al 1° semestre 2017, ultimo disponibile, ma attendibile, perché il mercato immobiliare non ha subito rilevanti alterazioni.

12.4 CARATTERISTICHE DI RIFERIMENTO

- **caratteristiche di posizione estrinseche**
 - prossimità al centro: *posizione periferica*.
 - posizione: *affaccio su strada pubblica*.
 - Tipologia: *garage-deposito su un livello al piano terra*.
 - viabilità: *a bassa densità di traffico*.
 - accesso: *da strada pubblica via Cuma di Licola*.
- **caratteristiche di posizione intrinseche**
 - destinazione d'uso: *zona ad edilizia residenziale*.
 - accesso: *da strada pubblica*.



12.5 STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un garage-deposito con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari a € 700,00/mq, prezzo che è stato desunto anche dal confronto con le valutazioni dell'OMI e con i dati forniti dal mercato immobiliare.

Immobile	Superficie Commer. ponderata [mq]	Valore superficie [€/mq]	Valore complessivo
deposito	22,50	700,00	€ 15.750,00

Sulla base delle prime analisi il valore complessivo del lotto si può indicare in € 15.750,00.

12.6 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali	€ 3.150,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 1.050,00

12.8 PREZZO BASE D'ASTA

Valore diminuito della percentuale del 20%.	€ 12.600,00
Valore in caso di manutenzione, adeguamenti e spese condominiali	€ 0,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura:	€ 1.050,00
Valore di base d'asta	€ 11.550,00

Napoli, li 27 febbraio 2017

Q

In fede dott. arch. Maria Ruzza

