

Dott. ing.
Francesco Scognamiglio
Via Marconi n° 5
80056 Ercolano (NA)
Tel: 081/7391400
3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Autorità Giudiziaria: Tribunale di Napoli - 5° sezione civile



GIUDICE: Dott. PELUSO



Procedura n. 412/2018

promossa da

contro



**Immobile oggetto della procedura esecutiva sito in
Napoli – quartiere San Giovanni a Teduccio
Via detta Innominata 5**



Dott. ing.
Francesco Scognamiglio
Via Marconi n° 5
80056 Ercolano (NA)
Tel: 081/7391400
3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare: **n. 412/2018**

promossa da: contro

Autorità Giudiziaria: Tribunale di Napoli

5° Sezione espropriazioni immobiliari
Giudice: Dott. PELUSO

C.T.U.: Dott. Ing. Francesco SCOGNAMIGLIO

via Marconi 5 - Ercolano-NA

prossima Udienza: 16/5/2019

ILL. mo SIG. GIUDICE

Con ordinanza del 13/9/2018 l'ILL.mo Giudice **dott. PELUSO** della 5° sezione espropriazioni immobiliari del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Tecnico ing. **Francesco SCOGNAMIGLIO** C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare: **n. 4121/2018** promossa da:

contro, fissando il giuramento in modalità telematica; il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

L'incarico è il seguente:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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

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

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

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



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente 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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

*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 sospendere 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 sospendere le operazioni di stima,*

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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 esi-



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

stente (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 SOGEL.*

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

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
 ingfrancescoscognami-
 glio@alice.it

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

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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*



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

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 sola-

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

mente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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 accorpate 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).*

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

_____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

- *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.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

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*

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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. compe-



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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;***

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

- *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) e-

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

lementi 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.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



*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*



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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);*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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**.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

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

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

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).

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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 provvedi-*



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mento 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (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 sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena*



proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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 83/2015 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it



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 manu-



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

tenzione, 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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

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

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

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

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



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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

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

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

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

Per l'espletamento dell' incarico il sottoscritto C.T.U. il giorno 2/10/2018 si recava, unitamente al custode giudiziario Avv. Michela REGA, in Napoli alla via detta Innominata 9b ove trovansi l' immobile da periziare. Durante il sopralluogo l'immobile oggetto della procedura veniva rilevato metricamente e fotograficamente confrontando la planimetria rinvenuta all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio con lo stato dei luoghi. Trattandosi di appartamento di grossa consistenza il CTU (unitamente al custode giudiziario) in data 7/1/2019 si riportava nell'immobile pignorato per controlli ed ulteriori misurazioni.

Il CTU, prima e dopo gli accessi in loco, effettuava sopralluoghi all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio ed a vari Uffici del Comune di Napoli onde ottenere certificazioni ed informazioni necessarie alla risposta ad alcuni quesiti del mandato; procedeva poi ad indagini di mercato per le informazioni necessarie relative alla stima del manufatto ispezionato consultando varie agenzie immobiliari, nonchè il sito Internet dell' Agenzia dell' Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio relativo ai valori dell' Osservatorio immobiliare e con tutti gli elementi raccolti redigeva la seguente breve relazio-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ne.

Risposta ai quesiti del mandato

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di 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 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 sogget-

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

to che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

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.

Agli atti di causa vi è **certificazione notarile** (certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari - art 567 c.p.c. - notaio: Carlo BIOTTI) contenente le generalità anagrafiche della ditta pignorata, l'ubicazione ed i dati catastali dell'immobile interessato con storia catastale ed ipotecaria, e le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **iscrizione di ipoteca volontaria** del 17/4/2012 n.ri a favore di contro (esecutata in questo giudizio) e contro tal

2) **trascrizione di verbale di pignoramento del 27/6/2018 n.ri n.ri dell'11 aprile 2016** a favore a favore di

a carico della esecutata

L'esperto CTU ha eseguito ricerche in Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli riscontrando quanto sopra (vedi Allegato A)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

Gli accertamenti eseguiti dal notaio Trotta si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento .

Il CTU ha acquisito vax catastale della zona ove è ubicato l'immobile de quo, visura e planimetria catastale del cespite oggetto di accertamento come poi si dirà.

L' immobile pignorato è di proprietà di
 per una quota di 1000/1000 come si specificherà.

Per quanto concerne lo stato civile dell'esecutata nell'atto di acquisto procurato dal CTU si legge che la debitrice (anno 2012) era nubile.

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

Il bene pignorato è un appartamento per civile abitazione di proprietà dell'esecutato :

nata a il

proprietaria per 1000/1000. Il diritto reale (piena proprietà) indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della debitrice in forza dell'atto d'acquisto e precisamente atto per notar ... del rep. n. Nel cita-

to atto di compravendita il signor

vendeva alla signora la piena ed



Dott. ing.
Francesco Scognamiglio
Via Marconi n° 5
80056 Ercolano (NA)
Tel: 081/7391400
3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

esclusiva proprietà dell'unità immobiliare oggi pignorata individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, come segue: sezione SGO - foglio 2, P.lla 158, sub. 12.

L'immobile confina con la via pubblica (via detta Innominata), con cortile interno e con la cassa scala.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli dell'atto e con quanto riscontrato in loco.

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

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato sito in Napoli - quartiere San Giovanni a Teduccio alla via detta Innominata 9b posto al 2° Piano composto da 14,5 vani catastali di circa mq 186 oltre un terrazzo di circa mq 30 e 2 balconi di circa mq 9.

Il fabbricato è privo di ascensore e si articola in una unica scala con accesso unico esterno (dalla via pubblica - via detta Innominata). E' sito in zona periferica degradata (quartiere San Giovanni a Teduccio), ma è a circa 1Km dal Corso San Giovanni ove transitano varie linee di autobus e non lontano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

dalla stazione ferroviaria di San Giovanni che collegano la zona a tutta la città.

L'appartamento si sviluppa per una superficie utile interna di circa mq. 186,00. L'altezza interna è di circa m. 2,90. Un lungo corridoio conduce ai diversi ambienti: tre ampie camere da letto con annesse cabine armadio, due stanze pluriuso, un'ampia cucina/salone, due grandi bagni, oltre un ampio terrazzo a livello con parapetto in muratura e due balconi laterali. L'ampio ambiente utilizzato a cucina/salone presenta su un lato l'angolo cottura, con al centro un ampio tavolo e un divano ad "elle". Gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato di formato rettangolare. Tutto l'appartamento è controsoffittato, con farette incassati nella controsoffittatura. Le camere sono dotate di impianto di aria condizionata. Le bussole sono in legno, laccate bianche. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane napoletane in ferro.

I servizi igienici sono completi di apparecchiatura igienica-sanitaria, impianto idrico di carico e scarico.

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

Durante gli accessi in loco il cespite è stato oggetto di rilievi grafici e fotografici e con il ri-

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

lievo metrico effettuato in loco è stato redatto il grafico dell'immobile (Allegato B) che è completamente difforme dalla planimetria catastale (Allegato E) come poi si dirà.

Si allega grafico della planimetria reale dello stato dei luoghi (Allegato B) e rilievo fotografico (Allegato C).

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

L'immobile pignorato e' individuato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli con i seguenti identificativi

Sezione: SGO - Foglio 2 - p.la 158 - sub 12 - cat A/2 - classe 5 - consistenza: vani 14,5 - Superficie catastale: mq 422 con una RC pari ad € 2021,93.

La ditta catastale è [redacted] - p.tà per 1/1.

Indirizzo: via Innominata 5 - piano 2; il tutto come si evince dalla visura storica allegata (Allegato D).

Non tutti i dati censuari riportati nella predetta visura corrispondono a quanto riscontrato in loco: infatti trattasi di immobile di circa mq 186 oltre terrazzo e balconi e non di mq 422 come erroneamente riportato in visura; la consistenza non è di va-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
Francesco Scognamiglio
Via Marconi n° 5
80056 Ercolano (NA)
Tel: 081/7391400
3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ni 14,5 e l'indirizzo esatto è via detta Innominata 9b e non civico 5.

La ditta catastale coincide con la ditta proprietaria.

Dalla visura storica si nota che l'immobile all'impianto meccanografico aveva i seguenti identificativi catastali:

Sezione: SGO - Foglio 2 - p.la 158 - sub 4 con categoria C/2 di classe 4 ed una consistenza di mq 61.

Con variazione del 11/9/1995 (variazione consistente in cambio di destinazione da deposito ad abitazione) l'immobile non veniva variato nei dati identificativi, ma in quelli di classamento assumendo la categoria A/3 di classe 5 con una consistenza di vani 10.

Con variazione Docfa del 21/2/2012 (ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni) veniva soppresso il subalterno 4 e costituito il sub 14 (attuale sub): non variavano i dati di classamento (categoria, classe e consistenza).

Con variazione nel classamento del 5/12/2012 venivano rettificati classamento e rendita proposti con la variazione del 2012 ed il manufatto assumeva gli attuali dati di classamento (consistenza: vani:14,5 e rendita di € 2021,93).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

La planimetria catastale (Allegato E) non è conforme allo stato dei luoghi: è completamente diversa come notasi dal confronto di essa con il grafico redatto dall'esperto CTU (allegato B ed Allegato E) Dalla vax catastale (estratto di mappa) (Allegato F) si evince che la sagoma del fabbricato (C.T. Napoli Foglio 167 - p.la 507) cui fa parte l'unità de qua è regolarmente riportata in mappa (è evidenziato in verde nell'Allegato G).

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

Trattasi - piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Napoli alla via detta Innominata 9b, piano 2; è composto da : tre ampie camere da letto con annesse cabine armadio, due stanze pluriuso, un'ampia cucina/salone, due grandi bagni, oltre un ampio terrazzo a livello con parapetto in muratura e due balconi laterali, confina con cortile interno a Sud, con via pubblica (via detta Innominata) a nord, con cassa scala; è riportato nel **C.F. del Comune di Napoli alla sezione: SGO , foglio 2 , p.lla 158 , sub 14**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde allo stato dei luoghi come da quesito precedente; trattasi di immobile edificato in parte ante 1942 come poi si dirà.

PREZZO BASE euro 226800,00 ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà

in relazione al bene pignorato.

La signora ha acquistato il cespite
 con atto per notar del ... rep n.

dal sig. nato a Napoli il

Al sig. l'unità immobiliare era pervenuta

per acquisto fattone da nata a

Caserta il 15/9/1981 con atto di compravendita per

notar Lombardi del 26/3/2010 rep. n.

Alla sig.ra ... l'immobile era pervenuto per

acquisto fattone dalla ... con atto

di compravendita per notar Carbone del 29/5/2009

rep. n.

Alla ... srl l'immobile era pervenuto da ...

nato a Roma il 19/1/1944 per decreto

trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Na-

poli il ... cron. N.

Circa l'ulteriore provenienza il cespite pervenne a

per acquisto fattone da

nata a Aversa il 22/1/1950 con atto di compra-

vendita per notar ... del 2/10/1995 rep. n.

.

Nella visura storica compaiono tutti i nominativi

di cui sopra oltre ai dante causa di

(... ..)



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

e ...) che aveva acquistato
 l'immobile con istrumento per notar ... del
 7/2/1989 rep. n.

Il CTU ha acquisito l'atto di acquisto del bene in
 favore del soggetto esecutato (atto per notar ..
 del 13/4/2012 rep n. -----Allegato H)

Sul bene pignorato non vi è diritto di usufrutto,
 né è stato in titolarità di istituzioni ecclesia-
 stiche.

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

L'immobile è parte integrante di uno stabile la
 cui realizzazione risale ad epoca remota e prima
 del 1942 e pertanto non assoggettabile ad obbligo
 di Licenza Edilizia.

L'immobile in oggetto è stato edificato in parte
 antecedente al 1942 ed in parte in virtù di dispo-
 sizione dirigenziale n. 29653 rilasciata dal Comune
 di Napoli in data 11.10.2011 a seguito di domanda
 di condono prot. N. 115876 del 4.4.1986.

Le opere abusive sono quelle risultanti dalla do-
 manda allegata per un volume di 795,34 mc ed una
 superficie di 221,70 mq e precisamente trattasi di
 realizzazione di strutture in cemento armato in am-
 pliamento di quelle esistenti in particolare:

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognami-
glio@alice.it

al primo piano sono stati costruiti corpi di fabbrica per mq 12 ed al secondo piano (ove trovasi l'immobile pignorato) corpi di fabbrica per mq 209,10 mq per una superficie complessiva di mq 221,70.

Il corpo di fabbrica abusivo del secondo piano ricopre quasi l'intera superficie dell'edificio ad eccezione della cassa scale il tutto come da documentazione rilasciata dal Comune di Napoli al CTU.

(allegato K, Allegato W , Allegato Y ed Allegato J)

L'intestatario della domanda di condono è

Il grafico allegato alla domanda di condono (Allegato L che comprende oltre alla pianta anche prospetti e sezioni) non coincide né con la planimetria catastale né con lo stato dei luoghi.

Il CTU ha acquisito dall'archivio del Catasto la planimetria pregressa che è identica al grafico allegato alla domanda di Condono (Allegato M).

Gli Allegati L ed M per essere visibili in scala vanno stampati in formato A3.

Dalla visura storica dell'immobile si evince che in data 21/2/2012 è stata presentata pratica DOCFA per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (denuncia di variazione) . Per queste modifi-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

che non è stato chiesto alcun titolo autorizzativo. Ma si ribadisce che l'attuale stato dei luoghi (rappresentato dall' Allegato B) non coincide con la planimetria catastale attuale generata mediante Docfa dopo la predetta denuncia del 2012.

Necessiterebbe aggiornare la planimetria catastale mediante procedura Docfa (causale: diversa distribuzione degli spazi interni) .

Per le opere abusive: la diversa distribuzione interna è sanabile mediante CILA in Sanatoria (CILA Tardiva).

La CILA dovrebbe riguardare la trasformazione tra la planimetria pregressa (che coincide con la planimetria di cui alla istanza di condono), la planimetria catastale attuale e l'attuale stato dei luoghi.

Per l'appartamento pignorato non esiste dichiarazione di agibilità, ma certificato di idoneità statica (Allegato N).

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

L'immobile pignorato è tenuto in possesso dai signori (nato a Napoli il)
 e (nata a Caserta il
 ...). Entrambi gli occupanti sono stati identificati dal custode giudiziario Avv. Michele Rega durante gli accessi.

Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Il sig ha dichiarato al custode di essere il fratello della esecutata asserendo di vivere in tale immobile con la compagna- r.... e con le sue due figlie.

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

Per quanto concerne la presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene non esiste alcunché come si evince pure dalla ispezione ipotecaria effettuata ed allegata

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non esiste nulla del genere sull'immobile pignorato.

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

L'unità immobiliare pignorata non fa parte di un condominio. Gli occupanti dell'immobile hanno dichiarato all'esperto ed al custode giudiziario che nello stabile non è presente un amministratore di condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

Per il calcolo delle superfici si è determinata la **superficie commerciale** come somma delle:

- **superfici coperte** calpestabili (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computati;
- **superfici scoperte** (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande, 15% giardini di appartamento e 10% ville e giardini.

Per cui, la **superficie commerciale** è pari a circa 189 mq.

Stima dell'immobile

Il valore del cespite stimato è calcolato alla data di presentazione della presente perizia fatta salva la rivalutazione del valore per l'eventuale diminu-

Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

zione o aumento del potere d'acquisto subito dalla moneta fino al giorno della vendita.

CRITERIO E METODO DI STIMA

Preliminare ad ogni valutazione è la ricerca del criterio di stima, ossia la definizione dell'aspetto economico nel quale sia riguardato il bene oggetto di valutazione. In uno stesso mercato e per uno stesso bene coesistono cinque aspetti economici cui corrispondono cinque diversi valori dello stesso bene: il valore di mercato cui si fa corrispondere il probabile prezzo di vendita in una libera contrattazione, il valore di costo che rappresenta il coacervo delle somme erogate per la formazione del bene; il valore complementare che significa la plusvalenza di un bene se collegato ad altro bene; il valore di surrogazione con cui si apprezza un bene non reperibile sul mercato attraverso la capacità produttiva di altro bene di analogo soddisfacimento, infine il valore di trasformazione che consente di stimare la potenzialità economica di un bene attraverso l'analisi occorrente per inserirlo in un processo produttivo. Per la stima del manufatto oggetto della procedura espropriativa sia per i fabbricati che per i terreni il metodo di stima adottato è quello del confronto diretto con altri cespiti di simile natura,



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

destinazione e consistenza: per tali ragioni è stato eseguito accertamento degli elementi caratterizzanti il mercato immobiliare della zona e una ricerca di mercato nei luoghi e dintorni per ricavare le informazioni necessarie, benvero valori attribuiti a simili cespiti, tali ricerche sono state allargate alle Agenzie immobiliari della zona. Inoltre sono stati presi in esame i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio (OMI) (si alliga la relativa documentazione di riferimento - Banca dati quotazioni OMI: Allegato P - inserzioni opuscoli agenzie immobiliari: Allegato R).

Si ricorda che per zona OMI si identifica una "porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Nel nostro caso occorre stabilire il *valore venale* del bene, ossia occorre stabilire quale prezzo assumerebbe quel bene se fosse posto in vendita. Si è andato alla ricerca quindi del Valore di Mercato, ossia il rapporto di equivalenza tra una quantità di monete e un bene economico, rapporto che si rea-

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

lizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato: $V_m = f(D, O)$.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in una ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda D e dell'offerta O di beni analoghi.

Si é partiti dal prezzo a metro quadro dell'immobile ottenuto paragonando questo con altri di pari appetibilità e caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato; si sono, poi, adottati coefficienti di adeguamento, basati sull'esperienza, che tengono conto delle diverse condizioni dell'immobile.

Nell'assumere i valori unitari utilizzati per il calcolo si è tenuto conto di tutti gli elementi che possono influire sulla ricerca del valore unitario, ed in particolare dello stato di conservazione dell' immobile.

Con gli elementi desunti dalle ricerche di mercato è stato individuato un valore unitario ricavato dalla media di una doppia valutazione e precisamente una in base ai canoni correnti nella zona, e l'altra riferita ai prezzi di vendita tenuto conto anche dello stato di manutenzione e degli abusi.

(comunque sanabili).



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

Attraverso effettuazione di calcoli e stima analitica mediata con una stima comparativa all'intero immobile, si è cercato di determinare il valore di mercato dell' immobile che è di € 1200,00/mq.

Pertanto si stima:

mq 189 x € 1200,00/mq = € 226800,00.

Il valore attribuito è la media dei valori afferenti ad immobili che per ubicazione, caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive, sono analoghi a quello dell' immobile in oggetto e si è tenuto conto della presenza di problemi amministrativi (abuso ancorchè sanabile etc..)

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

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

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.

Per quanto concerne il regime patrimoniale in caso di matrimonio: come sopra cennato la esecutata è nubile.

Conclusioni

Dai rilievi effettuati in loco, dalla consultazione dei registri immobiliari, dalle indagini di mercato e dalla consultazione dei valori dell'Osservatorio



Dott. ing.
 Francesco Scognamiglio
 Via Marconi n° 5
 80056 Ercolano (NA)
 Tel: 081/7391400
 3383800249
ingfrancescoscognami-
glio@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobiliare dell'Agencia del Territorio si può affermare che:

- il valore venale dell' appartamento in una libera contrattazione di compravendita è pari ad € **226800,00.**

Il Ctu, così come prescritto in mandato, ha inviato al difensore del creditore Avv. ~~.....~~

(a mezzo posta elettronica certificata), al custode giudiziario Avv. Michela REGA (a mezzo pec) ed alla esecutata sig.ra (a mezzo raccomandata) la presente relazione (si alliga documentazione - ricevute pec e ricevuta raccomandata: Allegato X - Allegato Z).

Con tanto si ritiene espletato l'incarico affidato.

Si alliga:

- Ispezione ipotecaria (Allegato A);
- Rilievo grafico dello stato dei luoghi (Allegato B);
- Rilievo fotografico (Allegato C);
- Visura storica (Allegato D);
- planimetria catastale (Allegato E);
- vax catastale (Allegato F ed Allegato G);
- Titolo di proprietà acquisito (Allegato H);
- Documentazione rilasciata dal Comune di Napoli (Allegato J, Allegato K ,Allegato L ,Allegato W ed Allegato Y);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. ing.
Francesco Scognamiglio
Via Marconi n° 5
80056 Ercolano (NA)
Tel: 081/7391400
3383800249
ingfrancescoscognamiglio@alice.it

- Planimetria catastale pregressa (Allegato M);
- Certificato di idoneità statica (Allegato N);
- valori dell'Osservatorio Immobiliare - Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio (Allegato P);
- copia offerte di mercato riportate negli opuscoli delle agenzie immobiliari (Allegato R);
- Ricevute pec inviate (Allegato X);
- Prova di avvenuta spedizione della relazione al debitore (Allegato Z).

Li 13.03.2019

Il C.T.U.

(dott. ing. Francesco Scognamiglio)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 