



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –
GIUDICE DR. ANTONIO CIRMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



"Omissis"
–contro–
Omissis + 3

LOTTO 13



Luoghi:

Giugliano in Campania – via San Nullo n. 179, piano S1, edificio B-E -
Parco Country Park.



Il presente elaborato è composto da:

- Premessa;
- a) Operazioni Peritali;
- b) Conclusioni;
- Allegati.



L'ill.mo Giudice dr. Antonio Cirma, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 523/2016; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dr. Antonio Cirma, in data 06.05.2020, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica dell'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) 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).

2) 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;

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 1942. In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) **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;**

3) Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno

risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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 pignorato

- F -

Formazione dei lotti

1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei

singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

-H-

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.



HA DISPOSTO



- che il deposito della perizia venga effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto,

- che l'esperto alleggi alla relazione:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

HA INVITATO

il Consulente:

- a consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo, la scheda, reperibile sempre in cancelleria, contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;

- ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.



HA AUTORIZZATO

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).



HA DISPOSTO

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.



HA ORDINATO

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto, riservandosi di provvedere alla sua immediata sostituzione laddove siano posti in essere comportamenti che ostacolino le operazioni di stima.



HA ASSEGNATO

all'esperto un acconto di € 500,00 che si pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.



Il Giudice dell'Esecuzione ha confermato la data d'udienza già fissata per la determinazione delle modalità di vendita e si è riservato, previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, **solo se assolutamente indispensabile**, per misurazioni ovvero operazioni materiali.





a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 18.06.2020 dalle ore 9,30 e a seguire il sottoscritto effettuava, unitamente al custode nominato, il primo accesso presso i luoghi di causa.

In tale data erano presenti:

- arch. Vittorio Merito quale esperto nominato ex art. 568 c.p.c.;
- avv. Marco D'Arcangelo quale custode giudiziario;
- sig. Omissis quale delegato dell'esecutato e della Omissis srl occupante del cespite.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, accedeva al cespite di cui causa.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima dei cespiti, eseguiva i rilievi metrici e fotografici.



b) CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dr. Antonio Cirma dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a....:

- 1) verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

- certificazione notarile redatta, il giorno 13 ottobre 2016 e successiva integrazione del 24.11.2016, dal Notaio dr. Enrico Siracusano attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento; (all.8)

- 2) acquisire le copie degli atti di provenienza a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. (all. 6)

Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31544/24352, di proprietà dei seguenti soggetti:

- Omissis, per 1000/1000 del diritto della nuda proprietà;
- Omissis, per il diritto di usufrutto.

- 3) l'esperto ha verificato, dalla documentazione in atti, il deposito del certificato di stato libero dell'esecutato Omissis (all.7).

L'esperto ha acquisito, presso gli Uffici anagrafe del Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza dell'usufruttuaria. (all.7)

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

1) descrivere, compiuto l'accesso peritale, il cespite pignorato;

Relazione dello stato dei luoghi

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, composto da un box auto, è ubicata nel Comune di Giugliano in Campania in via San Nullo n. 179, piano S1, Edificio B-E - Parco Country Park.

L'edificio, di cui è parte il cespite, è composto da una costruzione di n° 4 piani fuori terra ed uno seminterrato in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata è rivestita nella quasi totalità con intonaco per civile abitazione.

Il bene oggetto del pignoramento, posto al piano S1, confina a nord con cassa scale, a ovest bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 89, p.lla 295, sub 425 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 89, p.lla 295, sub 422 salvo altri.

L'immobile della consistenza catastale di 53 mq, nello stato di fatto risulta fuso con il cespite sub 425 e con il cespite sub 422 (entrambi oggetto del pignoramento de quo), si sviluppa in un unico ambiente.

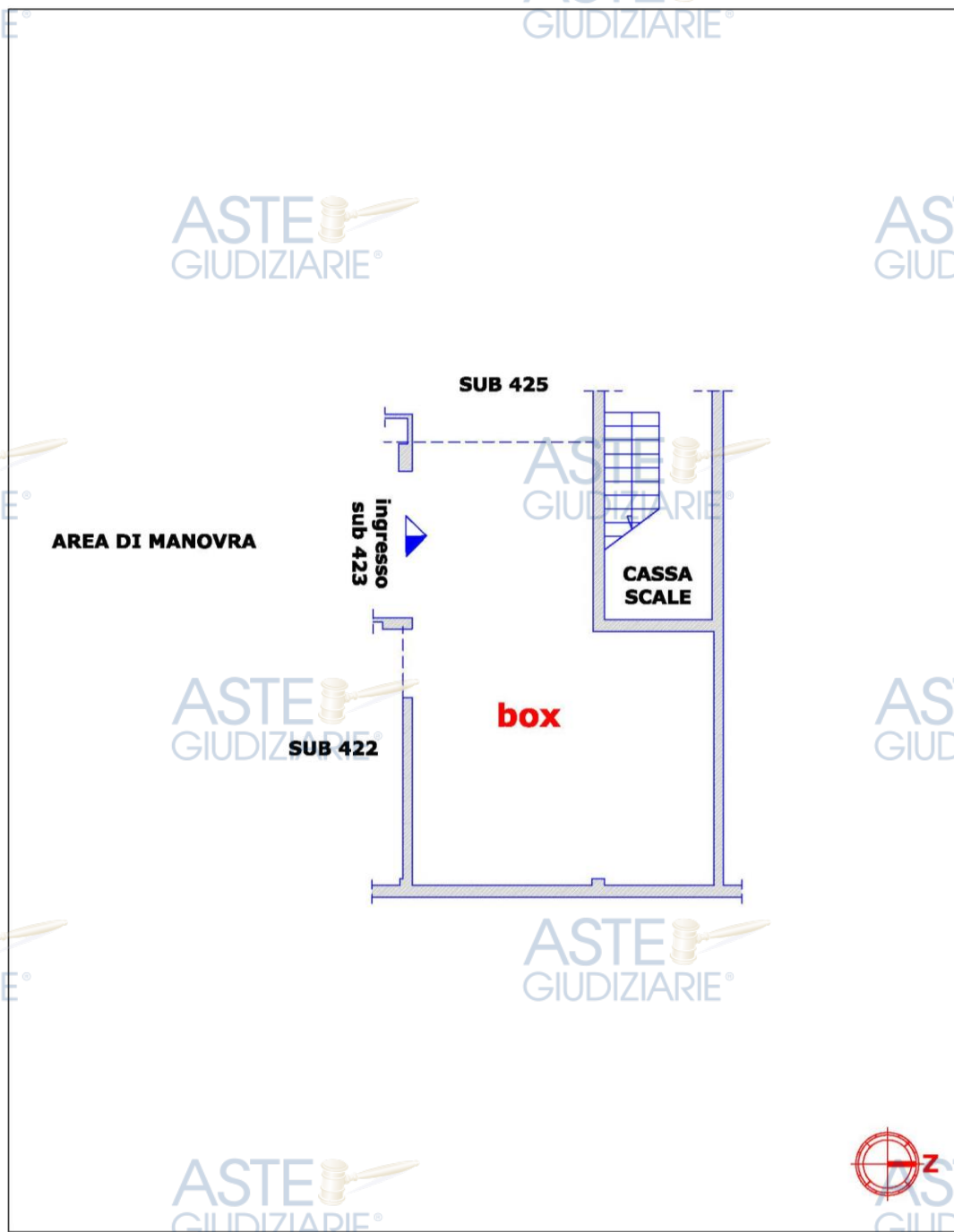
Al bene staggito si accede dalla porta ubicata, a sud del cespite de quo, nell'area comune di manovra.

La pavimentazione è di tipo industriale e le pareti sono rivestite con intonaco per civile abitazione.

Gli infissi esterni sono in ferro e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

La superficie totale lorda legittima del locale commerciale, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 59 mq., mentre la superficie netta è di circa 54 mq, l'altezza interna è pari a h. 3,25 m.

(Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, gli ambienti verranno numerati come riportati nella planimetria) (ALL. 1):



Da accertamenti presso l'Agenzia del Territorio risulta quanto segue:

Box auto censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 295, sub 423, categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, sup. cat. 57 mq, rendita € 123,18. (ALL. 3)

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dalla lettura del titolo di provenienza trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31544/24352, quanto segue:

cfr. (all.6) *Omissis... "Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovasi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511, con esclusione dei subb 431 e 433 della p.lla 295 del foglio 89. Non vengono trasferite con questo atto le particelle identificate con i subb 431 e 433 della p.lla 295, fg. 89."....."*

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

- trattasi di porzione di fabbricato e non ricade nel caso de quo.

Identificazione pregressa dei beni

1) 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).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente il bene oggetto del pignoramento de quo:

- Dal 17.03.1997 ad oggi - Immobile censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 295, sub 423, categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, sup. cat. 57 mq, rendita € 123,18. (ALL. 3)

In ditta:

Omissis, Nuda proprietà per 1000/1000;

Omissis, Usufrutto per 1000/1000.

- Dal 06.08.1993 al 17.03.1997 - Immobile censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 295, sub 299, categoria in corso di costruzione. (ALL. 3)

CATASTO TERRENI

- Dal 31.01.1995 ad oggi - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 295, categoria Ente Urbano, sup. 01 ha 37 are 92 ca. (ALL. 3)

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/01/1995 TM.793/93 (n. 126.4/1993) - costituita dal n. 29 fg.89

- Dal 31.01.1995 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 29, categoria Ente Urbano, sup. 10 ha 60 are 72 ca. (ALL. 10)

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/01/1995 TM.793/93 (n. 126.3/1993) -comprende i nn.217-69-255-226-227-228-229-230-33-104-34-43-2- fg.89 e 353-148 fg.86

- Dal 22.04.1980 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 217, categoria Vigneto, sup. 20 are 49 ca. (ALL. 10)

- Dal 23.01.1989 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 69, categoria Seminativo, sup. 09 are 42 ca. (ALL. 10)

Dal 23.01.1989 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 255, categoria Vigneto, sup. 00 are 16 ca. (ALL. 10)

- Dal 12.09.1978 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 226, categoria Vigneto, sup. 05 are 95 ca. (ALL. 10)

- Dal 12.09.1978 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 227, categoria Vigneto, sup. 02 are 31 ca. (ALL. 10)

- Dal 12.09.1978 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 228, categoria Seminativo, sup. 07 are 40 ca. (ALL. 10)

- Dal 12.09.1978 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 229, categoria Seminativo, sup. 00 are 16 ca. (ALL. 10)

- Dal 12.09.1978 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 230, categoria Frutteto, sup. 00 are 75 ca. (ALL. 10)

- Dal 12.09.1973 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 33, categoria AIA, sup. 05 are 35 ca. (ALL. 10)

- Dal 12.09.1973 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 104, categoria fabb. rurale, sup. 02 are 18 ca. (ALL. 10)

- Dal 24.10.1989 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 34, categoria fabb. rurale, sup. 01 are 00 ca. (ALL. 10)

- Dal 21.10.1989 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 43, categoria frutteto, sup. 01 ha 27 are 00 ca. (ALL. 10)

- Dal 12.09.1973 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 2, categoria frutteto, sup. 70 are 60 ca. (ALL. 10)

- Dal 09.02.1991 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 86, particella 148, categoria frutteto, sup. 01 ha 99 are 73 ca. (ALL. 10)

Dal 10.01.1991 al 09.02.1991 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 86, particella 148, categoria frutteto, sup. 02 ha 13 are 85 ca. (ALL. 10)

- **Dal 12.12.1978 al 10.01.1991 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 86, particella 148, categoria frutteto, sup. 02 ha 16 are 37 ca. (ALL. 10)**

- **Dal 23.01.1995 al 31.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 29, categoria Frutteto, sup. 05 ha 96 are 42 ca. (ALL. 10)**

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 23/01/1995 TM.793/93 (n. 126.1/1993) – comprende la p.lla 86 fg. 86

- **Dal 21.10.1989 al 23.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 86, particella 86, categoria Frutteto, sup. 02 ha 48 are 57 ca. (ALL. 10)**

- **Dal 21.10.1989 al 23.01.1995 - censito al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 29, categoria Frutteto, sup. 03 ha 47 are 85 ca. (ALL. 10)**

FRAZIONAMENTO del 21/10/1989 in atti dal 29/04/1994 (n. 632.1/1989)

L'immobile de quo risulta correlato alla particella terreni censita al CT del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, p.lla 295.

L'edificio di cui è parte il cespite è stato costruito sulle ex p.lle 226, 227, 228, 230, 69 e 29 del fg. 89.

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

2) 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;

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, previa specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, nell'ipotesi in cui le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indichi, in ogni caso, i costi necessari da sostenere da parte dell'aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita

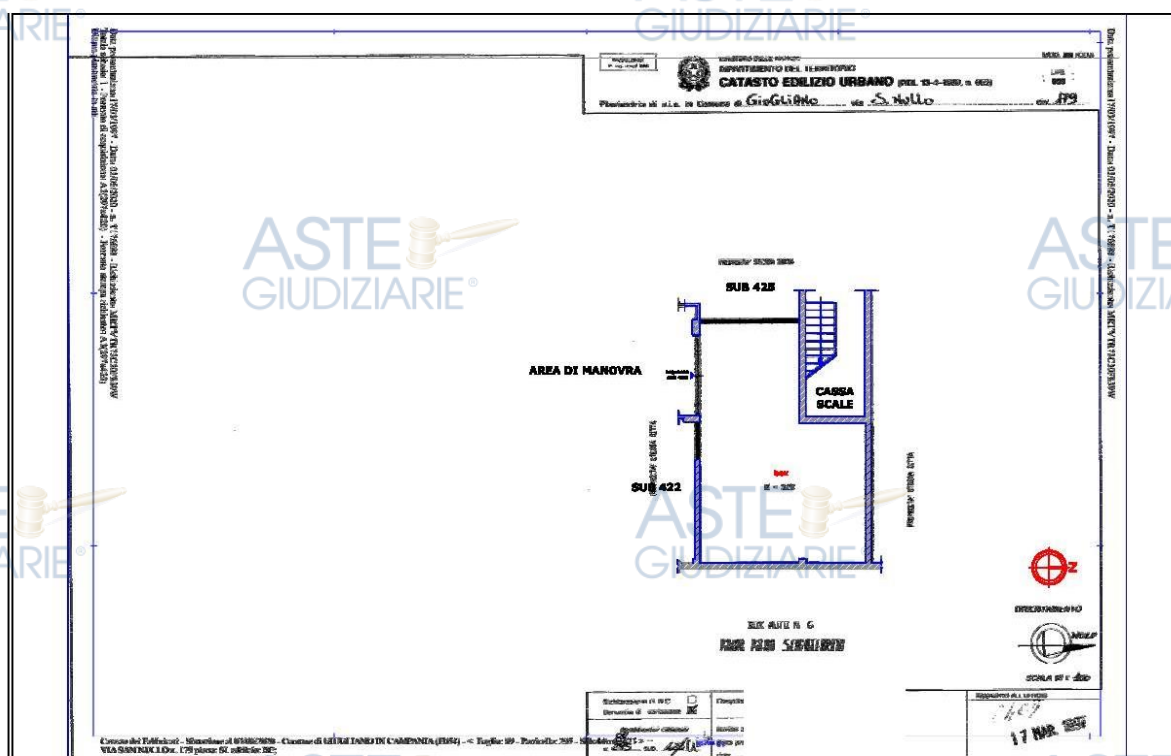
Al riguardo, l'Esperto: **precisa che**

- in primo luogo, ha proceduto alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; (all.1 tav. 5)**

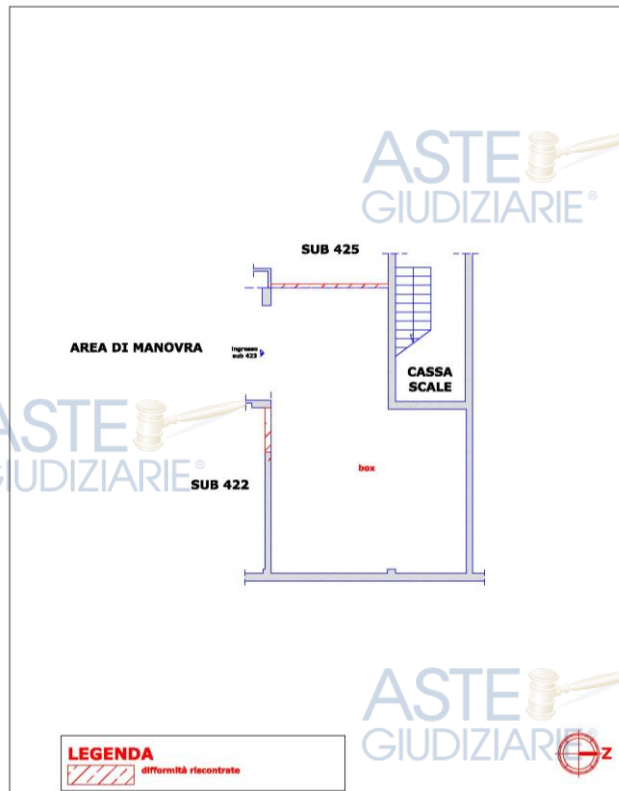
- in secondo luogo, ha riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

- fusione con sub 423 e sub 422 (entrambi oggetto del pignoramento de quo);
Le predette difformità dovranno essere ripristinate come riportato in planimetria catastale.

- ✱ ha predisposto 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; (all.1)



- Sovrapposizione pianta stato dei luoghi con la planimetria catastale -



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it -
P. IVA 06718461210

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Il bene, per quanto dichiarato in sede di accesso, risulta occupato dalla Omissis. (all. 9)

Il delegato dell'esecutato, in sede di accesso, si è riservato di inviare il detto contratto al custode giudiziario. (all.9)

L'esperto evidenzia che il bene de quo risulta pignorato per la sola nuda proprietà.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, dal titolo di provenienza e da ispezioni ipotecarie aggiornate, quanto segue:

- La sussistenza di trascrizioni di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; (all. 12)

Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31544/24352, di proprietà dei seguenti soggetti:

- Omissis, per 1000/1000 del diritto della nuda proprietà;
- Omissis, per il diritto di usufrutto.
- La non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all. 12)
- La non sussistenza di vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all. 4- 6)
- La non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.12)
- La non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici; (all.4-5)
- Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dalla lettura del titolo di provenienza trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31544/24352, quanto segue:
cfr. (all.6) Omissis...*"Precisazioni immobiliari – La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e comprende ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e/o passive eventualmente esistenti. La vendita comprende inoltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte gli immobili venduti, così come determinate nel regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali trovansi depositato nei miei atti...omissis... trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 14.02.1994 ai nn. 4405/3511, con esclusione dei subb 431 e 433 della p.lla 295 del foglio 89. Non vengono trasferite con questo atto le particelle identificate con i subb 431 e 433 della p.lla 295, fg. 89."....."*.....

L'amministratore di condominio, in data 20.06.2020 a mezzo pec, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all.11) *"con riferimento alla Sua pec del 19/6 u.s., mi corre l'obbligo di rappresentarLe quanto segue:*

- *il Country Park è un supercondominio costituito da 11 palazzi e 111 ville. Nell'ambito di detto complesso insiste un fabbricato denominato Centro Commerciale che ospita appartamenti, negozi, depositi, box e cantinole;*
- *Gli immobili facenti capo ai sigg.ri Omissis sono tutti ubicati in questo edificio (in proposito, avrei necessità di una conferma dei sub, in quanto non coincidono con quelli in mio possesso, ma probabilmente è un mio problema) e, comunque, non mi risultano altre proprietà a loro intestate;*
- *La natura di supercondominio comporta che nel complesso Country Park vi sia un amministratore per le parti generali ed un diverso amministratore per ciascuno degli 11 fabbricati verticali;*
- *Nel caso che ci riguarda, il sottoscritto riveste la carica di amministratore sia delle parti generali che del fabbricato in questione;*
- *Trattandosi di gestioni completamente autonome, ciascuno dei due condominii ha un proprio bilancio ed emette autonome bollette condominiali. Tanto premesso, nel prospetto quote ordinarie di condominio, troverà due importi (uno per le parti generali, l'altro per il fabbricato) che sono state necessariamente sommate per ottenere l'importo dovuto per ciascuno degli immobili facenti capo ai sigg. Omissis.*

Alla presente allego, pertanto, il regolamento di condominio (unico per le due amministrazioni), un prospetto che riporta le quote condominiali mensili dovute e le relative pendenze, ad oggi, esistenti.

Circa gli oneri straordinari, Le segnalo che per i primi 4 immobili elencati nel prospetto allegato fu deliberata la costituzione di un fondo cassa che, per ciascuno di essi è pari ad € 4.800,00, per un totale di € 19.200,00.

Quanto, infine, alla "eventuale esistenza di vincoli di natura condominiale", avrei necessità di ulteriori chiarimenti per poter rispondere esaurientemente alla richiesta."

La morosità, inerente al condominio verticale e il condominio generale, ammonta a € 64,17 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

- La non sussistenza di vincoli di natura condominiale; (all.11)

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 1942. In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) 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;
- 3) Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ai sensi della legge n. 724 del 1994, segnalandole immediatamente al giudice dell'esecuzione prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al d.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificarsi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche, ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; verificarsi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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 pignorato

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare, presso gli Uffici competenti del Comune di Giugliano in Campania e a seguito dell'accesso peritale, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene de quo.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, risulta costruito in virtù di Concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5)

Per l'edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5)

La predetta istanza ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell'edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5)

La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni.

Il cespite de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5):

1) Fusione con sub 425 e sub 422 (entrambi oggetto del pignoramento de quo);

Le predette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, per immobili con istanze di condono non definite, non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

Il costo per il ripristino delle suddette difformità è forfettariamente calcolato nella misura di € 1.500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

Il bene staggito non è gravato da censo, livello o uso civico. (all.3-4)

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso. Cfr.: (comma 3 dell'art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii.).

- F -

Formazione dei lotti

1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene in più lotti.

2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile de quo è stato pignorato per la nuda proprietà e non è divisibile in natura.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento

delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2020.

Fonti:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

<https://www.idealista.it/immobile/18413038/>

<https://www.idealista.it/immobile/19221415/>

<https://www.idealista.it/geo/vendita-case/country-park/?ordine=prezzi-asc>

Parametri di mercato per immobili residenziali	MINIMO 1.200,00 €/mq.	MASSIMO 2.000,00€/mq	PAR. UTILIZZATO 1.700,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari escluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% depositi rifiniti come locali commerciali, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box e depositi.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore Mensile	
box	MQ. 59	€ 850,00	€	50.150,00
TOTALE			€	50.150,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -13,15%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-13,15%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-3%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (-0,15%)

Il valore di stima del bene, detratti gli adeguamenti, è pari a € 43.500,00 (euro quarantatremilacinquecento/00).

Il bene de quo risulta, con atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 17.10.1997 ai nn. 31544/24352, di proprietà dei seguenti soggetti:

- Omissis, per 1000/1000 del diritto della nuda proprietà;
- Omissis, per il diritto di usufrutto.

L'esperto ha acquisito, presso gli Uffici anagrafe del Comune di Giugliano in Campania, il certificato di residenza dell'usufruttuaria. (all.7)

Il bene de quo risulta pignorato per la sola nuda proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DELLA NUA PROPRIETÀ

Con decreto interdirigenziale 20 dicembre 2019 (G.U. n. 304 del 30.12.2019) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dello 0,05% [come fissato dal D.M. 12 dicembre 2019 (G.U. n. 293 del 14.12.2019), in vigore dal 1° gennaio 2020].

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 43.500,00
Età usufruttuario 75 anni	
Valore usufrutto (35%)	€ 15.225,00
Valore nuda proprietà (65%)	€ 28.275,00

Il valore di stima del Lotto 13 per la nuda proprietà, detratti gli adeguamenti, è pari a € 28.275,00 (euro ventottomiladuecentosettantacinque/00).

-H-

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

LOTTO n. 13: 1000/1000 della nuda proprietà di box auto ubicato in Giugliano in Campania alla via San Nullò n. 179, piano S1, edificio B-E - Parco Country Park; composto da un unico ambiente, confina a nord con cassa scale, a ovest bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 89, p.lla 295, sub 425 e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Giugliano in Campania al fg. 89, p.lla 295, sub 422 salvo altri; **è riportato nel NCEU del Comune di Giugliano in Campania al foglio 89, particella 295, sub 423**, categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, sup. cat. 57 mq, rendita € 123,18; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione di lottizzazione n.224 del 03.04.1990 e successiva concessione edilizia n. 365/1989 del 13.04.1990. (all.5)

Per l'edificio di cui è parte il cespite staggito risulta presentata, ai sensi della ex L. 724/94 prot. n. 22550 del 22.05.1997 (a parziale integrazione e sostituzione del modello presentato in data 23.03.1995 prot. n. 18754), domanda di condono edilizio. (all.5)

La predetta istanza ha ad oggetto, tra l'altro, l'aumento di volumetria del piano S1, delle parti comuni, di alcuni cespiti dell'edificio e il frazionamento del piano S1. (all.5)

La pratica di condono non è stata definita e, per quanto dichiarato nella stessa, risultano versate le oblazioni.

Il cespite de quo è conforme, ai grafici allegati alla predetta istanza, ad eccezione di (all.5):

Fusione con sub 425 e sub 422 (entrambi oggetto del pignoramento de quo);

Le predette difformità non sono state sanate e, allo stato, non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto, per immobili con istanze di condono non definite, non è possibile presentare l'accertamento di conformità.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

Le predette difformità dovranno essere ripristinate.

Il costo per il ripristino delle suddette difformità è forfettariamente calcolato

nella misura di € 1.500,00 e il detto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

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

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a pesi, servitù, limitazioni, anche di natura condominiale, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all.6-11), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO 13 per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà è pari a € 28.275,00 (euro ventottomiladuecentosettantacinque/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, lì 04.12.2020

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.

arch. Vittorio Merito