TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI
BOZZA CTU PROC. n. 175/2010 RGE
Promosso da
BANCA CARIME SpA
Contro

[redacted]

13 marzo 2015

ASTE GIUDIZIARIE.it

...ne ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
...uzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
BOZZA CTU PROC. n. 175/2010 RGE
Promosso da
BANCA CARIME SpA
Contro

[redacted]

- Il GIUDICE **dott. Luigi BOBBIO**
- C.T.U. arch. Antonio Coppola

Premessa

Il sottoscritto, dott. arch. Antonio Coppola, con studio in Castellammare di Stabia alla via Amato n. 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Napoli al n° 7038, nonché iscritto all'Albo dei consulenti del Tribunale di Torre Annunziata, veniva nominato per il suddetto procedimento - **n. 175/2010 RGE** - C.T.U. nell'udienza del 16 ottobre 2014, dall'ill.mo Giudice dott. Luigi BOBBIO, il quale assegnava i seguenti quesiti:

A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della 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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
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 ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

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

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stressa 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 alleghi 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 topologia, 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 le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree 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. 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.

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

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
   - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
   - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
   - i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

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

C

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione de 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 tutto 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 diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali 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 gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplicativo:
   - esistenza dei 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.

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

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 c.p.c. 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 attestazioni 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 rei 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 dell' 1.09.1967, (ed ove necessario 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 costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando

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

se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
- indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
   - nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
     verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex Legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. 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 ss.mm.ii., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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

F

Attestazione di Prestazione Energetica

1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

G

Formazione dei lotti

1) Dica 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) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se esse 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
   - proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente 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.

H

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.

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. 1, relative a:

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

- 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 D.P.R. 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 opportunità 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.

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

Quindi preso atto:

a) dello stato dei luoghi,

b) della materia del contendere,

c) dei quesiti posti dall'ill.mo Presidente,

Io scrivente rassegna la seguente:

Relazione di Perizia

Premessa

Il sottoscritto, in espletamento all'incarico ricevuto, si recava sui luoghi di causa per esperire le operazioni peritali che si tenevano sui luoghi di causa in data 21 novembre 2014, e in data 2 febbraio 2015, al fine di rilevare fotograficamente e planimetricamente gli immobili oggetto della procedura, pertanto:

Dall'esame degli atti di causa, in particolare del Contratto di Mutuo del 4 agosto 1999 tra Banca Carime S.p.A. e la [redacted] di [redacted] nonché dall'esame della documentazione catastale reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, e non ultimi, dai sopralluoghi di operazioni peritali esperiti, si evince che le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono le seguenti:

Fabbricato da cielo a terra ubicato nel Comune di Castel San Giorgio (SA) alla via Eduardo Lanzara così composto:

piano terra: due ripostigli, autorimessa, forno, locale deposito, locale caldaia, appartamento di tre vani, cucina due locali wc e porticato;

piano primo: due appartamenti di cui uno di due vani, wc e due terrazze, l'altro appartamento di quattro vani, cucina, wc e ripostiglio,

piano secondo: due appartamenti di cui uno di un vano, salone cucina due ripostigli, un bagno e terrazza, l'altro appartamento di quattro vani, cucina, ripostiglio e due bagni;

Il tutto coperto parte da terrazza (lastrico solare) ed in parte da sottotetto composto da due locali.

Il fabbricato de quo, confina in blocco con proprietà [redacted] (o suoi aventi causa) per due lati, beni di [redacted] (o suoi aventi causa), beni di [redacted] (o suoi aventi causa).

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

Risposta ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

RISPOSTA QUESITI PUNTO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della 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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

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).

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

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

d) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stressa 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 alleghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Nell'ambito delle verifiche esperite, si è provveduto a verificare la documentazione di cui al quesito (A) posto dall'ill.mo Giudice, è emerso in particolare dall'esame della documentazione catastale che gli immobili oggetto della procedura sono i seguenti:

1)	Foglio 5	mappale 573	**sub 1**	via Lanzara, piano T	
		Categoria C/6	Classe 5	mq 122,	RC € 113,41,
2)	Foglio 5,	mappale 573,	**sub 2**,	via Lanzara piano T	
		Categoria A/2,	Classe 1	6 vani	RC € 278,89,
3)	Foglio 5	mappale 573,	**sub 3**,	via Lanzara piano 1	
		Categoria A/2	Classe 2	3 vani	RC € 162,68,
4)	Foglio 5	mappale 573	**sub 4**	via Lanzara piano 1	
		Categoria A/2	Classe	2,5 vani	RC € 271,14,
5)	Foglio 5	mappale 573	**sub 5**	via Lanzara piano 2	
		Categoria A/2	Classe 2	4,5 vani	RC € 244,03,
6)	Foglio 5	mappale 573	**sub 6**	via Lanzara piano 2	
		Categoria A/2,	Classe 2	6,5 vani	RC € 352,48,
7)	Foglio 5	mappale 573	**sub 7**	via Lanzara piano 3	
		Categoria C/2	Classe 1	mq 116	RC € 83,87.

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

RISPOSTA QUESITI PUNTO B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- la loro topologia, 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;

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 le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree 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. 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

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

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

Dall'esame degli atti di causa, in particolare del Contratto di Mutuo del 4 agosto 1999 tra Banca Carime S.p.A. e la [redacted], nonché dall'esame della documentazione catastale reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, e non ultimi, dai sopralluoghi di operazioni peritali esperiti, si evince che le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono le seguenti:

Fabbricato da cielo a terra ubicato nel Comune di Castel San Giorgio (SA) alla via Eduardo Lanzara così composto:

piano terra: due ripostigli, autorimessa, forno, locale deposito, locale caldaia, appartamento di tre vani, cucina due locali wc e porticato;

piano primo: due appartamenti di cui uno di due vani, wc e due terrazze, l'altro appartamento di quattro vani, cucina, wc e ripostiglio,

piano secondo: due appartamenti di cui uno di un vano, salone cucina due ripostigli, un bagno e terrazza, l'altro appartamento di quattro vani, cucina, ripostiglio e due bagni;

Il tutto coperto parte da terrazza (lastrico solare) ed in parte da sottotetto composto da due locali.

Il fabbricato de quo, confina in blocco con proprietà [redacted] (o suoi aventi causa) per due lati, beni di [redacted] (o suoi aventi causa), beni di [redacted] (o suoi aventi causa).

Si allegano le planimetrie catastali acquisite e le visure storiche degli immobili de quo.

In merito alle superfici si allega la seguente tabella:

TABELLA SUPERFICI

SUB	Superfice Lorda (Sl) mq	Superfice Utile (Su) mq	Superfice non Residenziale (Snr) mq
1	152,35	108,53	4,74
2	115,15	96,31	/
3	148,80	123,43	53,96
4	122,08	100,88	/
5	144,86	122,62	64,38
6	130,87	106,47	27,77
7	144,91	124,43	199,85

Nell'ambito delle verifiche esperite sono emerse numerose difformità "planimetriche", rispetto allo stato di fatto che si evince nelle planimetrie catastali acquisite, e nello stato attuale rilevato in loco.

Il costo stimato per eseguire l'allineamento planimetrico catastale è pari a circa 750,00 Euro a subalterno.

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

RISPOSTA QUESITI PUNTO C

Stato di possesso

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione de bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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 tutto quanto acquisito.

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 diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Gli immobili oggetto della procedura sono occupati dagli esecutati, non esiste nessun contratto di locazione.

Nell'ambito delle verifiche effettuate si è provveduto ad effettuare una stima dei canoni di locazione per ogni subalterno:

SUB 1 canone di locazione=	€ 200,00
SUB 2 canone di locazione=	€ 350,00
SUB 3 canone di locazione=	€ 550,00
SUB 4 canone di locazione=	€ 400,00
SUB 5 canone di locazione=	€ 550,00
SUB 6 canone di locazione=	€ 400,00
SUB 7 canone di locazione=	€ 150,00

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

RISPOSTA QUESITI PUNTO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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 gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplicativo:

- esistenza dei 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 c.p.c. 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.

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.

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazioni 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.

Esaminando gli atti di causa ed alla luce dei sopralluoghi esperiti non sono emerse formalità o vincoli ostativi alla vendita degli immobili oggetto della presente procedura.

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

RISPOSTA QUESITI PUNTO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

5) 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 rei 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 dell' 1.09.1967, (ed ove necessario 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.

6) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
   - dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
   - indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

7) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
   - nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:
     verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex Legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

8) 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 ss.mm.ii., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

In risposta al quesito E, si evidenzia che l'intero immobile è legittimo ad eccezione di una piccola zona inizialmente destinata a porticato che successivamente alla realizzazione dell'immobile è stata chiusa in assenza di titolo abilitativo.

Tale zona è stata individuata negli allegati planimetrici.

Non ci sono pendenti presso gli uffici comunali pratiche di condono edilizio.

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

RISPOSTA QUESITI PUNTO F

Attestazione di Prestazione Energetica

Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G.E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

Si è provveduto (una volta verificato che gli immobili ne erano sprovvisti) a redigere i certificati di Prestazione Energetica per i 5 Subalterni aventi destinazione d'uso abitativa,

RISPOSTA QUESITI PUNTO G

Formazione dei lotti

Dica 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.

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se esse 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente 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.

Nell'ambito dei sopralluoghi effettuati, e dalla successiva analisi effettuata sugli immobili de quo, è emerso che gli stessi possono essere venduti in lotti separati, e che il numero di lotti è proprio corrispondente al numero dei sub oggetto della procedura, pertanto i lotti sono n. 7 , essi sono i seguenti:

1)	Foglio 5	mappale 573 Categoria C/6	**sub 1** Classe 5	via Lanzara, piano T mq 122,	RC € 113,41,
2)	Foglio 5,	mappale 573, Categoria A/2,	**sub 2**, Classe 1	via Lanzara piano T 6 vani	RC € 278,89,
3)	Foglio 5	mappale 573, Categoria A/2	**sub 3**, Classe 2	via Lanzara piano 1 3 vani	RC € 162,68,
4)	Foglio 5	mappale 573 Categoria A/2	**sub 4** Classe	via Lanzara piano 1 2,5 vani	RC € 271,14,
5)	Foglio 5	mappale 573 Categoria A/2	**sub 5** Classe 2	via Lanzara piano 2 4,5 vani	RC € 244,03,
6)	Foglio 5	mappale 573 Categoria A/2,	**sub 6** Classe 2	via Lanzara piano 2 6,5 vani	RC € 352,48,
7)	Foglio 5	mappale 573 Categoria C/2	**sub 7** Classe 1	via Lanzara piano 3 mq 116	RC € 83,87.

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

RISPOSTA QUESITI PUNTO H

Valore del bene e costi

4) 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.

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. 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 D.P.R. 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 opportunità 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.

5) 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.

6) 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.

Per la redazione della perizia di stima degli immobili si è adottato il sistema della Stima Sintetica Comparativa, prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche simili posti in vendita sul mercato, dall'esame di tali immobili, viste anche le condizioni in cui essi versano, è emerso che il valore calcolato è di:

- €/mq 1.100,00 per le unità immobiliari aventi destinazione d'uso abitativa,
- €/mq 500,00 per le unità immobiliari aventi destinazione d'uso autorimessa,
- €/mq 350,00 per le unità immobiliari aventi destinazione d'uso deposito sottotetto.

Pertanto nella tabella seguente si riporta il valore di mercato di vendita calcolato per i singoli lotti:

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

TABELLA SUPERFICI			
SUB	Superfice Lorda (Sl) mq	Superfice Utile (Su) mq	Superfice non Residenziale (Snr) mq
1	152,35	108,53	4,74
2	115,15	96,31	/
3	148,80	123,43	53,96
4	122,08	100,88	/
5	144,86	122,62	64,38
6	130,87	106,47	27,77
7	144,91	124,43	199,85

VALORE IMMOBILI				
SUB	Superficie commerciale Utile	Superficie Virtuale (sup. comm. + Sup. non residenziali ragguagliate adottando K=0,30 per balconi e terrazze e K= 0,10 per il lastrico solare)	Valore €/mq	Valore Totale €
1	108,53	109,95	500,00	54.975,00
2	96,31	96,31	1.100,00	105.941,00
3	123,43	139,62	1.100,00	153.582,00
4	122,08	152,35	1.100,00	167.585,00
5	144,86	181,65	1.100,00	199.815,00
6	130,87	162,81	1.100,00	179.091,00
7	144,91	157,35	350,00	55.072,50
			TOTALE	**€ 916.061,50**

Pertanto il Valore di Mercato Totale degli immobili oggetto di stima è pari ad € 916.061,50.

3. Conclusioni

Nel convincimento di aver ben "espletato" il mandato affidatomi rassegno la presente relazione

Castellammare di Stabia 16 marzo 2015.

ARCH. ANTONIO COPPOLA

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