

TRIBUNALE di TORRE ANNUNZIATA

ASTE
GIUDIZIARIE® III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

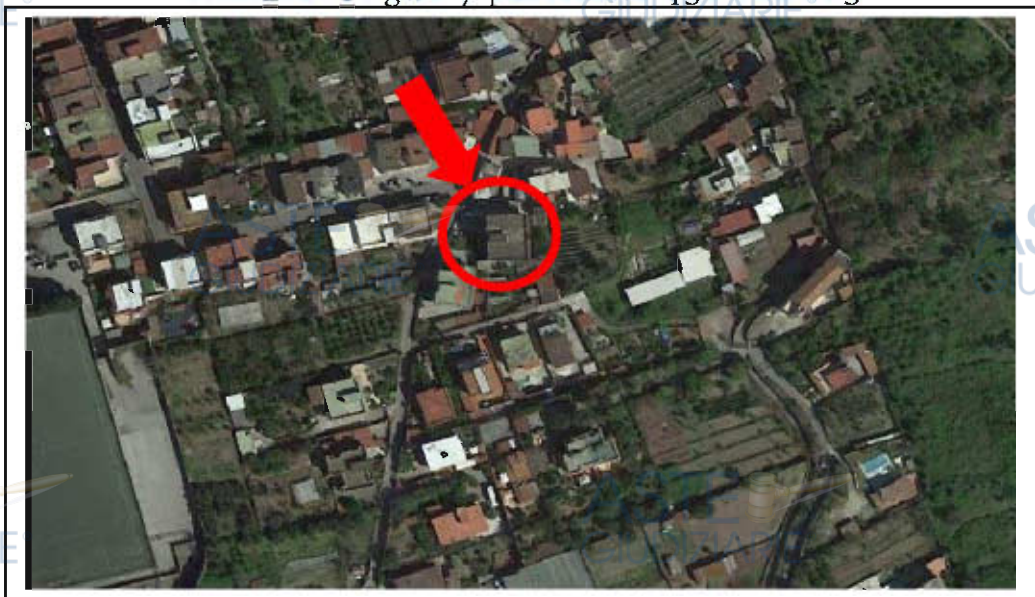


G. E.: Dott.ssa EMANUELA MUSI

Procedura Esecutiva	S.r.l. Prisma SPV <i>contro</i> **Omissis**
R. G. Esec. N.	81/2022
Custode Giudiziario	Dott. Ciro Pontillo
Udienza modalità di vendita	07/02/2023

PROCEURA ESECUTIVA – Relazione Omissis**STIMA DI IMMOBILI SOTTOPOSTI AD ESECUZIONE**

Comune di Sant'Antonio Abate (NA) – Via Casa Carrafiello n. 63
N.C.E.U. Foglio 7 particella 456 sub 103



03/01/2023

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Daniele Barbato

INDICE

A. PARTE INTRODUTTIVA	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
B. PARTE DESCRITTIVA	
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 12
C. PARTE VALUTATIVA	
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 13
Quesito N° 1	Pag. 13
Quesito N° 2	Pag. 16
Quesito N° 3	Pag. 16
Quesito N° 4	Pag. 19
Quesito N° 5	Pag. 21
Quesito N° 6	Pag. 22
Quesito N° 7	Pag. 22
Quesito N° 8	Pag. 23
Quesito N° 9	Pag. 23
Quesito N° 10	Pag. 24
Quesito N° 11	Pag. 24
Quesito N° 12	Pag. 26
Quesito N° 13	Pag. 26
Quesito N° 14	Pag. 27
Quesito N° 15	Pag. 27
Quesito N° 16	Pag. 28
Quesito N° 17	Pag. 28
Quesito N° 18	Pag. 28
Quesito N° 19	Pag. 29
Quesito N° 20	Pag. 33
D. CONCLUSIONI	Pag. 33

Allegati:

1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	RICHIESTE E CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E MAPPE CATASTALI
5)	RILIEVO ELABORATI GRAFICI STATO DI FATTO
6)	RICHIESTE E TITOLI DI PROPRIETÀ
7)	RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA
8)	RICHIESTA E TITOLI ABILITATIVI E CERTIFICATO COMUNE DI SANT' ANTONIO ABATE
9)	VISURE IPOTECARIE
10)	BORSINO IMMOBILIARE O.M.I.
11)	STRALCIO PUC SANT' ANTONIO ABATE
12)	RICHIESTA REGIONE E CERTIFICATO CENSO LIVELLO E USI CIVICI
13)	COMUNICAZIONI ACCESSI
14)	PROVA DI INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

A. PARTE INTRODUTTIVA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Barbato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°373, con provvedimento in data 27 luglio 2022 del G.E. Dott.ssa Emanuela Musi, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n°81/2022.

Lo stesso ha prestato giuramento telematico in data 27 luglio 2022, nella quale il Giudice letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti **e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore precedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato, (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
 2. **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
 3. **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interne utile, la composizione interne, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
- Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
- Ogni** lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. ____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

4. **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

- L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.
5. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
 6. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

3. Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4. Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
5. Situazioni di comproprietà.
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6. Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.
7. **verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e le eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.
8. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
9. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

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

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

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

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

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

sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

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

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

10. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

11. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui 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, provveda alla

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniiele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

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, provveda alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 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.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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

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

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

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

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

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

12. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.L. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).
13. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

14. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
15. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
16. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
17. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati sino gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
19. **determini** il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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.

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

20. **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Le parti:

Debitore	Difensore
	

	Creditori	Nominativo	Difensore	Credito (€)
	Procedente:	S.r.l. Prisma SPV	Avv. Raffaello Capunzo	155.778,86
	Intervenuti:	/	/	/

Custode Giudiziario:

Dott. Ciro Pontillo

Immobili Pignorati:

Ubicazione	Sant'Antonio Abate (NA), Via Casa Carrafiello n°63					
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza Rendita
	7	456	103	A/2	4	5,5 vani € 411,87

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

B. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, a seguito di comunicazione inviata a mezzo raccomandata all'esecutato, dal custode giudiziario Dott. Ciro Pontillo (*cfr. Allegato 13*), ed accompagnato dalla propria collaboratrice di fiducia ha effettuato:

- **Unico accesso**, in data 8 settembre 2022 alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Sant'Antonio Abate (NA) alla via Casa Carrafiello n°63, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato (*cfr. Allegato 2*). In tale occasione, si riscontrava la presenza della sig.ra [REDACTED] identificata con carta di identità [REDACTED] rilasciata dal comune di Sant'Antonio Abate il 26/07/2021, la quale dichiarava di occupare l'immobile staggito in uno alla propria famiglia e ci consentiva l'accesso allo stesso; in particolare:

- Abitazione piano secondo con corte esterna riportato nel N.C.E.U. di Sant'Antonio Abate al foglio 7 particella 456 sub. 103 categoria A/2.

In tale occasione in uno ai presenti e coadiuvato dalla propria collaboratrice di fiducia si effettuava accurato rilievo metrico (*cfr. Allegato 5*) e fotografico (*cfr. Allegato 1*) del suddetto immobile.

Infine, la [REDACTED] dichiarava che non vi è un condominio costituito e che le spese vengono suddivise in maniera forfettaria tra gli occupanti dello stabile dove insiste l'immobile pignorato, inoltre nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con caldaia, essi sono funzionanti ma non si dispone dei relativi libretti e certificati.

Alle ore 16:45, ultimate le operazioni peritali si chiudeva il verbale.

Inoltre, per ottemperare all'incarico affidatomi, lo scrivente ctu si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Napoli, presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Sant'Antonio Abate (NA), presso l'Agenzia dell'Entrate di Castellammare di Stabia (NA), presso l'archivio notarile di Napoli e Salerno, presso gli uffici di Urbanistica - Sportello

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniiele.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Antonio Abate (NA) e, svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

C. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1

Verifici, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato, (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);



RISPOSTA DEL QUESITO N° 1

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il 28/06/2022 e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 20/07/2022 quindi entro i termini previsti dall'art. 567 comma 2° (*cfr. Allegato 7*).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione sono conformi tra di loro.

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate (cfr. Allegato 9):

 Foglio 7, Particella 456, Subalterno 103

- ISCRIZIONE del 01/02/2006 - Registro Particolare 1796 Registro Generale 6203
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 146700/25522 del 24/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
- ISCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 3140 Registro Generale 16054
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 151249/27297 del 19/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
- ISCRIZIONE del 21/03/2008 - Registro Particolare 3141 Registro Generale 16055
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 151250/27298 del 19/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 16/10/2012 - Registro Particolare 31164 Registro Generale 40357
Pubblico ufficiale UFF GIUD TRIB T ANNUNZIATA SEZ DIST GRAGNANO
Repertorio 508 del 24/09/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 09/06/2022 - Registro Particolare 21887 Registro Generale 28551
Pubblico ufficiale UFF GIUD TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3125 del 20/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



- ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2008 - Registro Particolare 3140 Registro Generale 16054
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 151249/27297 del 19/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANT'ANTONIO ABATE(NA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2008 - Registro Particolare 3141 Registro Generale 16055
Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 151250/27298 del 19/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SANT'ANTONIO ABATE(NA)
SOGGETTO DEBITORE

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2012 - Registro Particolare 31164 Registro Generale 40357
Pubblico ufficiale UFF GIUD TRIB T ANNUNZIATA SEZ DIST GRAGNANO Repertorio 508 del 24/09/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANT'ANTONIO ABATE (NA)
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2022 - Registro Particolare 21887 Registro Generale 28551
Pubblico ufficiale UFF GIUD TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3125 del 20/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANT'ANTONIO ABATE(NA)
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio (*cfr. Allegato 6*):

- Atto di compravendita per notar Guglielmo Barela del 19/03/2008 rep. n. 151248/27296, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/03/2008 al n. 10100 (**TITOLO DEL DEBITORE**);
- Atto di compravendita per notar Guglielmo Barela del 24/01/2006 repertorio n. 146699/25521, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 01/02/2006 al n. 3728;
- Atto di divisione per notar Tommaso Oliviero del 27/11/1986 repertorio n. 47816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 03/12/1986 n. 22098;
- Atto di Donazione accettata per notar Tommaso Oliviero del 01/03/1979 rep. n. 6990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 12/03/1979 al n. 5640.

Dalle visure catastali effettuate si evince che l'intestatario dei beni è una persona fisica ovvero la sig. [REDACTED] (debitore), pertanto si allegano il certificato di residenza nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (*cfr. Allegato 3*).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa, planimetria catastale attuali (cfr. Allegato 4).

QUESITO N° 2

Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 2

Al momento dell'accesso, in uno alla propria collaboratrice, nonché al custode giudiziario dott. Ciro Pontillo, l'immobile pignorato, così come dichiarato nel verbale di sopralluogo (cfr. Allegato 2), risultava in possesso della [REDACTED] identificata con carta di identità [REDACTED] rilasciata dal comune di S la quale dichiarava di occupare l'immobile staggito in uno alla propria famiglia.

La stessa ci consentiva l'accesso all'Abitazione posta al piano secondo con corte esterna riportata nel N.C.E.U. di Sant'Antonio Abate al foglio 7 particella 456 sub. 103 categoria A/2;

QUESITO N° 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interne utile, la composizione interne, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). **Ogni lotto** dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. ____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

● ● ●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 3**LOTTO UNICO**

Tipologia	Appartamento posto al piano secondo con corte esterna						
Diritto	Proprietà per 1/1 _____						
Ubicazione	Sant'Antonio Abate (SA), Via Casa Carrafiello n°63 piano 2.						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	7	456	103	A/2	4	5,5 vani	€ 411,87
Superfici attuali (mq)	CALPESTABILE (UTILE)			COMMERCIALE (LORDA)			
	Appartamento: 98,54 mq			112,89 mq			
	Balconi: 17,18 mq			25% di 17,18 mq = 4,30mq			
	Totale			117,19 mq			

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Confini	L'immobile confina: • Nord, alta u.i.u.; • Est, area esterna; • Sud, area esterna; • Ovest, area esterna.
Descrizione	Il bene su descritto è situato nel Comune di Sant'Antonio Abate (NA) alla via Casa Carrafiello n°63. Detta via ricade in zona periferica del comune, a prevalente destinazione residenziale. Il centro del Comune dista circa 1,3 km ma percorrendo pochi metri si raggiunge via Buonconsiglio dove si trovano numerose attività commerciali. Il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato, è costituito da tre piani fuori terra con struttura portante in cls armato, solai piani in latero cemento e copertura a lastrico solare scoperto. Vi si accede tramite cortile chiuso comune al fabbricato che dà direttamente su via Casa Carrafiello. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato ma in mediocre stato conservativo. <u>Composizione immobile pignorato:</u> L'appartamento staggito è situato al piano secondo, vi si accede tramite il vano scala dell'edificio di cui fa parte l'immobile che si raggiunge attraversando il cortile che circonda l'edificio. Esso è composto da: da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi su uno dei quali, quello a nord-est, vi è una veranda. L'intero appartamento nel complesso si presenta in buone condizioni. Le pareti sono tinteggiate con colori chiari tranne che quelle della cucina e del bagno che sono rivestite da piastrelle in gres e ceramica, la pavimentazione è in piastrelle di gres e le porte in legno. Gli infissi interni sono in legno con sistema oscurante di tipo persiane in ferro. Inoltre, è dotato di impianto idrico – sanitario, elettrico, di riscaldamento con caldaia (priva di libretto) e di impianto di climatizzazione. Nel corso dell'accesso gli impianti risultavano funzionanti ma privi di certificazione di conformità così come previsto

per legge (46/90 e s.m.i.) (gli eventuali costi di adeguamento sono stati considerati nelle detrazioni finali secondo l'articolo 568 c.p.c.), il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica e dai grafici allegati (*cf. Allegato 1 - 5*).

Conformità catastale immobili pignorati: il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nella planimetria catastale attuale, infatti si è riscontrata una diversa distribuzione interna degli spazi, l'ampliamento del vano di accesso al balcone dalla cucina e la presenza di una veranda sul balcone a est dell'appartamento. Il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cf. Allegato 5*)

Conformità urbanistica immobili pignorati: il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato abusivamente in epoca antecedente all'anno 1979 ed è stato oggetto di separate domande di concessione. La concessione che interessa l'immobile staggito è:

- pratica n. 633 prot. 5396 del 23.04.1986.

Dal confronto dei grafici allegati a tale pratica con lo stato dei luoghi si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, l'ampliamento del vano di accesso al balcone dalla cucina e la presenza di una veranda sul balcone a est dell'appartamento realizzata senza titoli.

Pertinenze	Corte situata a est dell'edificio come da atto di compravendita a rogito notaio Barela del 19/03/2008 rep. n. 151248/27296.
Titoli di provenienza (esecutato)	Atto di compravendita per notar Guglielmo Barela del 19/03/2008 rep. n. 151248/27296, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/03/2008 al n. 10100 (<u>TITOLO DEL DEBITORE</u>).
Prezzo Base	<u>114.000,00 €</u> (<i>centoquattordicimila euro</i>)

QUESITO N° 4

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni**

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegata dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo). L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

● ● ●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 4

I passaggi di proprietà riguardanti il bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, sono richiamati e riportati anche sul certificato sostitutivo ipocatastale notarile depositato in atti. In sintesi, evitando inutili ripetizioni e richiamando quanto detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare quanto qui di seguito esposto.

Elenco di tutti i titoli di proprietà acquisiti e verificati (*cfr. Allegato 6*), fino a quello antecedente al ventennio, senza riportare quanto già detto nella relazione ipocatastale:

- Atto di compravendita per notar Guglielmo Barela del 19/03/2008 rep. n. 151248/27296, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 27/03/2008 al n. 10100 (**TITOLO DEL DEBITORE**);
- Atto di compravendita per notar Guglielmo Barela del 24/01/2006 repertorio n. 146699/25521, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 01/02/2006 al n. 3728;
- Atto di divisione per notar Tommaso Oliviero del 27/11/1986 repertorio n. 47816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 03/12/1986 n. 22098;

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

- Atto di Donazione accettata per notar Tommaso Oliviero del 01/03/1979 rep. n. 6990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 12/03/1979 al n. 5640.

I dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni. Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (*cfr. Allegato 4*), inoltre di seguito si elencano le variazioni che le particelle pignorate hanno subito:

• **Appartamento piano secondo (subalterno 103):**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- CLASSAMENTO del 20/03/1996 in atti dal 06/04/1998 PF/98 (n. 4587.2/1996);
- VARIAZIONE del 20/04/1986 in atti dal 30/07/1996 FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 4587.1/1996).

A seguito di controlli effettuati, per la presente procedura esecutiva, non si è riscontrato l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari precedenti.

QUESITO N° 5

Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 5

Richiamando quanto fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili pignorati, riportati nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Antonio Abate al foglio 7 particella 456 sub 103 cat. A/2, si riscontrava l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, verificate a seguito di visure catastali e planimetrie. (*cfr. Allegato 4 - 5*).

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

QUESITO N° 6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione....



RISPOSTA DEL QUESITO N° 6

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N° 7

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e le eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 7

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava rispondenza dei dati riportati nel titolo di provenienza con i dati catastali riportati sulle visure catastali. Inoltre, il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto a quello riportato nella planimetria catastale attuale, infatti si è riscontrata una diversa distribuzione interna degli spazi, l'ampliamento del vano di accesso al balcone dalla cucina e la presenza di una veranda sul balcone ad est dell'appartamento non riportata sulla planimetria catastale.

Il tutto come meglio si evince dai grafici allegati (*cfr. Allegato 5*).

QUESITO N° 8

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 8

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che essi non includevano ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, e non risultava la presenza di immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) fusi sul piano fisico con quelli pignorati, pur conservando autonomi identificativi catastali.

QUESITO N° 9

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore...



RISPOSTA DEL QUESITO N° 9

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale dell'immobile, si

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

riscontrava che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Inoltre, da un'attenta verifica della storia catastale della particella pignorata nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che la stessa non è stata oggetto di pignoramento con un identificativo differente o contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. Oltre a ciò il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto trascritto in suo favore.

QUESITO N° 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 10

Eseguiti gli accertamenti necessari presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Antonio Abate, tra l'altro, si riscontrava che l'attività edilizia per il territorio comunale era regolata al momento dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera n.19 dell'11 aprile 2019 dal Consiglio Comunale di Sant'Antonio Abate, pertanto il fabbricato, in cui insiste l'immobile staggito, identificato con la particella 7 del foglio 456 ricade in "**Zona B2 – Aree di densificazione urbana**" (art. 51 e 52 delle NTA) (*cfr. Allegato 11*).

QUESITO N° 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui 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, provveda alla 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, provveda alla verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 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.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- Determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

- Chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinate o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. Art.39 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. Art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- Verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; - concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti - i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 11

Richiamando quanto, fin qui detto nei quesiti precedenti, in particolare effettuati i controlli e gli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Antonio Abate presso i diversi settori, si può asserire che il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato in assenza di concessione edilizia, in epoca antecedente all'anno 1979.

Per l'immobile staggito fu presentata al Comune di Sant'Antonio Abate, in data 23/04/1986, prot. n. 5396, domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della legge 47 del 28/02/1985 (*cfr. Allegato 8*).

Di tale domanda di concessione in sanatoria è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione ma ad oggi la procedura di sanatoria non ha ancora ottenuto definizione, per tale motivo si detraggono, in via presuntiva, dal valore di stima finale € 20.000,00 per oneri concessori e eventuali congruagli per la definizione della pratica.

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Si precisa inoltre che in fase finale di stima si applicherà, ai sensi dell'art. 568, una ulteriore detrazione per mancanza di garanzie di vizi dovuti proprio alla non attuale regolarità urbanistica.

Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica (*cfr. Allegato 8*) con lo stato dei luoghi si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, l'ampliamento del vano di accesso al balcone dalla cucina e la presenza di una veranda sul balcone a est dell'appartamento realizzata senza titoli.

In merito a tale difformità si dovrà procedere con la rimozione della veranda, e in fase di condono finale alla sanificazione delle altre difformità non essendo queste ultime ampliamenti volumetrici.

QUESITO N° 12

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.L. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

RISPOSTA DEL QUESITO N° 12

In merito all'attestato di certificazione energetica, la presente procedura risulta successiva all'entrata in vigore del D.lg. 23/12/2013 n.145, inoltre dai controlli e gli accertamenti eseguiti detta certificazione non risulta presente.

Vista la tipologia di immobile, bisognerà procedere alla redazione dell'APE per un costo totale di € 200,00.

QUESITO N° 13

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA DEL QUESITO N° 13

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Richiamando quanto fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, nonché la tipologia del bene staggito, si può asserire che è possibile vendere il bene pignorato in numero (n° 1) un Lotto, così come meglio illustrato nella risposta al terzo quesito.

QUESITO N° 14

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 14

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, in particolare, dai controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire che l'immobile riguardante codesta procedura è stato pignorato per l'intero (1/1); inoltre, vista la tipologia di immobile staggito, è stato costituito un unico lotto (*cfr. Allegato 1 - 5*).

QUESITO N° 15

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 15

STATO DI OCCUPAZIONE:

Al momento dell'accesso, in uno alla propria collaboratrice, nonché al custode giudiziario dott. Ciro Pontillo, l'immobile pignorato risultava in possesso del debitore [REDACTED], identificata con carta di identità [REDACTED] rilasciata dal comune di Sant'Antonio Abate il 26/07/2021, la quale occupava l'immobile staggito in uno alla propria famiglia.

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

QUESITO N° 16

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

● ● ●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 16

Durante il sopralluogo, costantemente assistito dal custode giudiziario dott. Ciro Pontillo, nonché dalla mia collaboratrice, si riscontrava che l'immobile pignorato, non era affatto occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma come detto nel quesito precedente, era occupato dalla esecutata [REDACTED] in uno alla propria famiglia.

QUESITO N° 17

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

● ● ●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 17

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, ed effettuati i controlli e gli accertamenti necessari presso pubblici uffici, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

INESISTENZA DI VINCOLI URBANISTICI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

INESISTENZA DI VINCOLI CONDOMINIALI SULL'IMMOBILE PIGNORATO:

In conclusione, durante il sopralluogo, come riferiva a verbale l'esecutata [REDACTED], si riscontrava al momento l'assenza di un condominio.

QUESITO N° 18

Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

verificare se i beni pignorati sino gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



RISPOSTA DEL QUESITO N° 18

Richiamando quanto fin qui detto nei quesiti che precedono, in particolare, i controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire quanto qui di seguito esposto.

INESISTENZA DI ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia, l'inesistenza, oltre a tutti quelli già indicati e riportati negli atti della procedura espropriativa in parola, di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.).

INESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia, l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

INESISTENZA TITOLI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania (*cfr. Allegato 12*), si riscontrava che il bene oggetto della presente perizia, non è gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 19

Determini il valore dell'immobile con **espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni o correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

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.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 19

INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Stima del più probabile valore di mercato:

Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + 50\% S_{\text{muri esterni}}$

A_i : Superfici degli accessori (nel nostro caso balconi)

x_i : Coefficienti di ragguaglio (25%)

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa della superficie utilizzata:

LOTTE	DESCRIZIONE BENE	Superficie commerciale
UNICO	Appartamento al piano secondo	117,19 mq

Indagini di mercato

«AGENZIA DEL TERRITORIO Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTONIO ABATE

Fascia/zona: Periferica/CORONA PERIFERICA

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Vmu
Abitazioni civili	Normale	1.240,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI (*cfr. Allegato 10*), si considera come **valore unitario di mercato** il valore riportato nella tabella precedente.

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

C_i = coefficiente correttivo

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: daniela.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

Coefficienti correttivi

RIFERITO ALL'APPARTAMENTO	PIANO STATO CONSERVATIVO AFFACCIO ESPOSIZIONE ALTEZZA SOFFITTI VISTA OCCUPAZIONE
RIFERITO ALLO STABILE	TIPOLOGIA STATO CONSERVATIVO SPAZI CONDOMINIALI

Si è scelto come coefficiente correttivo un $C_i=1,05$ visto lo stato conservativo (buono) e in virtù del fatto che all'immobile staggito è annessa una corte situata a est dell'edificio come da atto di compravendita a rogito notaio Guglielmo Barela del 19/03/2008 rep. n. 151248/27296.

In conclusione, il più probabile valore di mercato del bene pignorato è pari a:

LOTTI	DESCRIZIONE BENE	Vmu €/ mq	Ci	Superficie Commerciale mq	Valore (arrotondato) €
UNICO	Appartamento al piano secondo	1.240,00	1,05	117,19	152.500,00

Per il suddetto lotto esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore finale.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTI	Descrizione delle Detrazioni	Detrazioni (Euro)	Totale detrazione (Euro)
UNICO	Definizione pratica in sanatoria, Agibilità, Redazione DOCFA	20.000,00	21.700,00
	Smontaggio veranda	1.500,00	
	APE	200,00	

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712

In definitiva si ottiene il valore finale del bene, di seguito riportato:

Lo scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c., in tali riduzioni lo scrivente ha tenuto conto: della mancanza di certificati di conformità degli impianti, della eventuale garanzia di vizi per la conformità urbanistica e di quanto altro previsto dallo stesso articolo. Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 15%.

LOTTE	Valore Calcolato (Euro)	Detrazioni (Euro)	Riduzione ai sensi dell'articolo 568 c.p.c.	Valore Finale arrotondato (V calcolato – detrazioni – 15%) (Euro)
UNICO	152.500,00	21.700,00	15%	114.000,00

QUESITO N° 20

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

● ● ●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 20

Così come già detto nei quesiti precedenti, l'immobile staggito, risultava in possesso dell'esecutata [REDACTED] che la occupava in uno alla propria famiglia.

D. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Torre Annunziata, li 03 gennaio 2023

L'Esperto stimatore

Dott. Ing. Daniele Barbato

Ing. Daniele Barbato

P.e.c.: danielle.barbato@ordingsa.it

Cell.: +39 328.8144712