



I SEZ. CIV. UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dr. Michele Di Martino

**CONSULENZA TECNICA di UFFICIO**  
**PER LA STIMA DI IMMOBILE SOGGETTO AD ESECUZIONE**



Procedura Esecutiva **R. G. 137- 2018**

Promossa da  
ASTE GIUDIZIARIE® contro

Custode Giudiziario: **Avv. De Filippo Vittorio**

Udienza modalità di vendita: 21/03/2019

18/02/2019

Esperto stimatore

**Ing. Claudia Apuzzo**

## Indice

1 Premessa.....	5
2 Operazioni Peritali.....	11
3 Risposte Ai Quesiti.....	12
3.1 Quesito n.1.....	12
3.1.1 Risposta al quesito n.1.....	12
3.2 Quesito n.2.....	14
3.2.1 Risposta al quesito n.2.....	14
3.3 Quesito n.3.....	14
3.3.1 Risposta al quesito n.3.....	15
3.4 Quesito n.4.....	19
3.4.1 Risposta al quesito n.4.....	20
3.5 Quesito n.5.....	20
3.5.1 Risposta al quesito n.5.....	21
3.6 Quesito n.6.....	21
3.6.1 Risposta al quesito n.6.....	21
3.7 Quesito n.7.....	21
3.7.1 Risposta al quesito n.7.....	21
3.8 Quesito n.8.....	22
3.8.1 Risposta al quesito n.8.....	22
3.9 Quesito n.9.....	22
3.9.1 Risposta al quesito n.9.....	23
3.10 Quesito n.10.....	24
3.10.1 Risposta al quesito n.10.....	24
3.11 Quesito n.11.....	24
3.11.1 Risposta al quesito n.11.....	25
3.12 Quesito n.12.....	25
3.12.1 Risposta al quesito n.12.....	26
3.13 Quesito n.13.....	26
3.13.1 Risposta al quesito n.13.....	26

3.14 Quesito n. 14.....	26
3.14.1 Risposta al quesito n. 14.....	27
3.15 Quesito n. 15.....	27
3.15.1 Risposta al quesito n. 15.....	27
3.16 Quesito n. 16.....	27
3.16.1 Risposta al quesito n. 16.....	27
3.17 Quesito n. 17.....	27
3.17.1 Risposta al quesito n. 17.....	28
3.18 Quesito n. 18.....	28
3.18.1 Risposta al quesito n. 18.....	28
3.19 Quesito n. 19.....	28
3.19.1 Risposta al quesito n. 19.....	29
3.20 Quesito n. 20.....	32
3.20.1 Risposta al quesito n. 20.....	32
4Conclusioni.....	32

## Allegati

Cfr. All. 1 Verbale d' Accesso

Cfr. All. 2 Carta di Identità della Sig.ra [REDACTED]

Cfr. all. 2 Patente della Sig. [REDACTED]

Cfr. All. 3 Istanza di Vendita

Cfr. All. 4 Relazione Notarile Ventennale

Cfr. All. 5 Nota di Trascrizione

Cfr. All. 6 Ispezioni Ipotecarie

Cfr. All. 7 Titoli Di provenienza

Cfr. All. 8 Atto Di Matrimonio

Cfr. All. 8 Certificato Di Residenza

Cfr. All. 9 Atto di Pignoramento

Cfr. All. 10 Visure Storiche

Cfr. All. 11 Planimetria Catastale

Cfr. all. 12 Estratto di Mappa

Cfr. all. 13 Documentazione Fotografica

Cfr. all. 14 Elaborati Grafici

Cfr. all. 15 Pratiche edilizie-Risposta del comune di Castellammare Di Stabia

Cfr. all.16 Confronto

Cfr. all.17 Individuazione P.R.G.

Cfr. all. 18 Agenzie delle Entrate- Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari - Risultato

Cfr. all. 19 Ricevuta di avvenuta consegna

## 1 Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Claudia Apuzzo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°6698/A, con provvedimento in data 12 Settembre 2018 del G.E. Dr. Michele Di Martino, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione n°137/2018. La stessa ha prestato giuramento di rito di cui all'art. 161 comma 1 disp.att. c.p.c. in data 17 Settembre 2018, nella quale il Giudice affida all'esperto l'incarico che segue:

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 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'articolo 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 interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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: 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 \_\_\_\_\_**

**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).**

**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 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.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). 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: a) 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 mortiscausa 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. b) 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.). c) 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). d) 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. e) 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. f) 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) 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 del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle 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'uso 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 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;

**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: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento

abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "differenze sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differenza 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 differenze riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.a. 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 differenze 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

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 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.

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 redazione del frazionamento; alleghi, 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 evidenziando 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, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate prescindendo dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà 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 giudiziali, 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 e 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.

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	NOMINATIVO	DIFENSORI
DEBITORE:	██████████	Avv. ....
CREDITORE PROCEDENTE:	.....	Avv. ....

Custode Giudiziario:	Avv. ....
----------------------	-----------

## 2 Operazioni Peritali

Previo avviso alle parti, in accordo con il custode giudiziario Avv. ...., accesso presso l'unico immobile stagionato è avvenuto in data 9 Ottobre 2018 alle ore 10:40, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato. **(Cfr. all. 1 Verbale d'Accesso)**

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Castellammare Di Stabia (Na) alla traversa di via Schito n.19 identificato al N.C.E.U. del Comune di Castellammare Di Stabia (Na) al foglio 3 particella 1478. **L'unità abitativa dal punto fisico è** divisa in due appartamenti con area esterna in comune. Nell'appartamento sud-est (lato dx rispetto alla strada di accesso) si riscontrava la presenza della sig.ra ██████████ identificata con carta di identità n. ██████████ rilasciata dal Comune di Castellammare Di Stabia (Cfr. all. 2 Carta di Identità della Sig.ra ██████████), la quale dichiarava di occupare porzione del bene oggetto di pignoramento e che sul bene non vi è un impianto di riscaldamento. Si riscontrava, inoltre, la presenza del Sig. ██████████ **figlio dell'esecutata il quale**, in uno alla propria famiglia, occupa la restante parte **dell'immobile ovvero il lato nord-ovest** (lato sx rispetto alla strada di accesso), identificato con patente ██████████ (Cfr. all. 2 Patente della Sig. ██████████). In tale occasione in uno ai presenti si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico.

Il ctu ha effettuato le dovute indagini presso **gli uffici di Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia**, del Comune di Castellammare di Stabia (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. Inoltre la sottoscritta si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Napoli, presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Castellammare Di Stabia (Na), presso **l'Agenzia dell'Entrate, nonché presso l'archivio notarile di Napoli.**

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 alla risposta ai quesiti.

### 3Risposte Ai Quesiti

#### 3.1 Quesito n.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 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'articolo 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).**

#### 3.1.1 Risposta al quesito n.1

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si **evince che l'istanza di vendita** (Cfr. all. 3 Istanza di Vendita) è stata depositata il 31/05/2018 e la relazione notarile ventennale (Cfr. all. 4 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 19/07/2018, quindi entro i 60 **giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2°.**

Inoltre i dati catastali riportati nella relazione notarile ovvero foglio 3 - particella 1478 - zona cens. 1 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 7 vani sono conformi ai dati catastali **riportati nell'istanza** di vendita e nella nota di trascrizione (Cfr. all. 5 Nota di Trascrizione).

Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate (Cfr. all. 6 Ispezioni ipotecarie):

◆ per immobile

1. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2005 - Registro Particolare 17673 Registro Generale 53115  
Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 1217/398 del 27/09/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2018 - Registro Particolare 18998 Registro Generale 24565  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 137/2018 del 08/05/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)  
Nota disponibile in formato elettronico

◆ per nominativo [REDACTED]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2005 - Registro Particolare 17673 Registro Generale 53115  
Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 1217/398 del 27/09/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2018 - Registro Particolare 18998 Registro Generale 24565  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 137/2018 del 08/05/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTELLAMMARE DI STABIA(NA)  
Nota disponibile in formato elettronico

I titoli di provenienza acquisiti e visionati, a partire dal primo atto traslativo trascritto anteriore al ventennio che precede la data del pignoramento (Cfr. all. 7 Titoli di Provenienza) sono:

- Atto di divisione del notaio Caterina Bellone di Castellammare Di Stabia del 15 Novembre 1982 **D'Aquino Luigi** del 17/03/2006 n. 15214;
- Successione del 29 Maggio 1981 e trascritta a Napoli 2 il 30 Ottobre 1981 Registro Particolare 22436 Registro Generale 25879;
- Successione del 29 Maggio 1981 e trascritta a Napoli 2 il 30 Ottobre 1981 Registro Particolare 22435 Registro Generale 25878.

L'intestatario del bene è una persona fisica pertanto si allegano i certificati di stato civile ed i certificati di residenza (Cfr. all. 8 Atto di Matrimonio -Cfr. all. 8 Certificato di Residenza).

I dati **indicati nell'atto di pignoramento** (Cfr. all. 9 Atto di Pignoramento) corrispondono ai dati relativi alla nota di trascrizione, inoltre i dati catastali sono stati idonei **all'identificazione dei beni**.

**Si precisa che il numero civico dell'immobile è 19.** Si allegano visure storiche aggiornate, planimetrie catastali ed estratto di mappa (Cfr. all. 10 Visure storiche -Cfr. all. 11 Planimetria catastale - Cfr. all. 12 Estratto di Mappa).

### 3.2 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.**

#### 3.2.1 Risposta al quesito n.2

**L'unità abitativa dal punto fisico è divisa in due appartamenti con area esterna in comune.**

**L'appartamento sud-est (lato dx rispetto alla strada di accesso) è occupato sig.ra [REDACTED] mentre l'appartamento nord-ovest (lato sx rispetto alla strada di accesso) è occupato dal**

**Sig. [REDACTED] figlio dell'esecutata, in uno alla propria famiglia senza alcun titolo.**

### 3.3 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 interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché** le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun **elemento l'attuale stato di manutenzione e** - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

**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: 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 \_\_\_\_\_.****

### 3.3.1 Risposta al quesito n.3

**LOTTO:** UNICO

**Tipologia:** CIVILE ABITAZIONE- Unità indipendente con area esterna

**Diritto:** \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1

**Ubicazione:** immobile al piano terra ubicato nel Comune di Castellammare Di Stabia (Na) alla traversa di via Schito n.19, int.1.

**Dati Catastali Attuali:**

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	1478	1	A/3	2	7 vani	201 m <sup>2</sup>	Euro 578,43

**Confini:**

Nord	Sud	Ovest	Est
altra u.i.u.	altra u.i.u.	traversa di via Schito	altra u.i.u.

**Descrizione:**

Il bene oggetto di pignoramento è diviso dal punto di vista fisico in due appartamenti con area in comune pavimentata. **L'unità immobiliare si trova** in una zona periferica del Comune di Castellammare Di Stabia. **L'appartamento sud-est** (lato dx rispetto alla strada di accesso) è composto da soggiorno con camino, cucina abitabile, ripostiglio, lavanderia, bagno e camera da letto.

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- altezza utile 3.00 m;
- il pavimento in piastrelle;
- le pareti sono in tinta chiara;
- le pareti nel bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle;
- gli infissi sono in alluminio bianco con un sistema oscurante tipo romana blindata di colore verde;
- le porte interne sono in legno scuro;
- la porta di ingresso è blindata.

**L'appartamento nord-ovest** (lato sx rispetto alla strada di accesso) è composto da soggiorno con camino, cucina, bagno, lavanderia, e due camera da letto di cui una con cabina armadio e bagno.

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- altezza utile 3.00 m;
- il pavimento in piastrelle;

- le pareti sono in tinta chiara;
- le pareti nel bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle **in maiolica per tutta l'altezza**;
- gli infissi sono in alluminio bianco con un sistema oscurante tipo romana blindata di colore verde;
- le porte interne sono in legno scuro;
- la porta di ingresso è blindata.

**L'abitazione è costituita da una struttura mista con copertura piana. Inoltre esso si** presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Cfr. all. 13 Documentazione Fotografica) e agli elaborati grafici (Cfr. all. 14 Elaborati grafici).

#### Superficie commerciale (lorda):

La superficie lorda dell'unità abitativa è pari a 172,50 mq mentre la superficie dell'area esterna pavimentata è di 162,47 mq. Considerando un coefficiente di ragguaglio per l'area esterna pari al 15% (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%) si ottiene che la superficie lorda dell'area esterna è pari a 10,60 mq che sommata alla superficie lorda dell'unità abitativa si ottiene la superficie lorda totale del lotto unico pari a 183,10 mq.

Descrizione del bene	Superficie calpestabile	Superficie commerciale lorda
	[mq]	[mq]
Unità abitativa	155,50	172,50
Area esterna pavimentata	162,47	$25 \times 15\% + 137,47 \times 5\% = 10,60$
<b>Totale</b>		<b>183,10 mq</b>

#### Conformità:

**Dalla consultazione dei registri in possesso dell'ufficio tecnico (servizi condono, servizio controllo del territorio e servizio edilizia privata) del comune di Castellammare di Stabia si evincono le seguenti pratiche:**

- concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot.02968 del 28.3.87 prat. N. 3231 del manufatto composto dal solo piano terra come da grafici allegati. Si precisa che in data

26.04.2002 il comune di Castellammare Di Stabia ha rilasciato la concessione in sanatoria n.13.

- Denuncia di inizio attività 08.07.2005 prot. 29911 successivamente annullata;
- Denuncia di inizio attività 25.10.2005 prot. 47134 per lavori di manutenzione e di redistribuzione interna;
- Assenza di certificato di agibilità.

Confrontando le planimetrie allegate alla concessione e alla dia del 25.10.2005 con lo stato attuale dei luoghi, nonostante la sagoma risulta essere la stessa, è emerso quanto segue:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ingresso diverso da quello indicato nella planimetria si precisa che attualmente gli ingressi **sono due in quanto l'unità abitativa** è stata divisa in due appartamenti;
- realizzazione di setti interni;
- chiusura di vani porta e finestra.

A tal proposito occorrerà effettuare pratica urbanistica per il ripristino della legittimità urbanistica, nonché agibilità per un importo complessivo di circa 3.000,00 euro (Cfr. all. 15 Pratiche edilizie- Risposta del Comune di Castellammare Di Stabia).

In merito alla conformità catastale lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a :

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ingresso diverso da quello indicato nella planimetria, si precisa che attualmente ci sono due **ingressi e che l'unità abitativa è** stata divisa in due appartamenti;
- **realizzazione di setti interni nell'appartamento nord-ovest** per ricavare la cabina armadio nella camera matrimoniale, il bagno e la lavanderia;
- **realizzazione di setti interni nell'appartamento sud-est** per ricavare la cucina, la lavanderia ed il ripostiglio;
- **murate alcune finestre nell'appartamento nord-ovest;**
- **realizzazione di un vano porta nell'appartamento sud-est.**

A tal proposito occorrerà pratica D.O.C.F.A. per l'**esatta rappresentazione grafica** e per variazione toponomastica con costi e spese pari 1000 euro.

I beni oggetti di pignoramento ricadono in area che, a norma del Piano Regolatore Generale Vigente, è classificata come ZONA Agricola E1 (Cfr. all. 17 Individuazione P.R.G.).

#### Titoli di provenienza:

- Atto di divisione del notaio Caterina Bellone di Castellammare Di Stabia del 15 Novembre 1982 **D'Aquino Luigi del 17/03/2006 n. 15214;**
- Successione del 29 Maggio 1981 e trascritta a Napoli 2 il 30 Ottobre 1981 Registro Particolare 22436 Registro Generale 25879;
- Successione del 29 Maggio 1981 e trascritta a Napoli 2 il 30 Ottobre 1981 Registro Particolare 22435 Registro Generale 25878.

#### Prezzo base:

Considerando una superficie commerciale di 183,10 mq, un valore unitario medio di mercato di 1.775,00 € / mq ed un coefficiente correttivo di 0,98, il più probabile valore arrotondato di mercato è di 318.000,00 €. **A tale valore viene sottratto l'importo di 4.200,00€ per spese e costi e viene applicata una riduzione del 15% ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come specificato nel quesito n.19.**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

267.000,00 euro

#### **3.4 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 precedente, 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 fabbricato 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).

**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.

### 3.4.1 Risposta al quesito n.4

I passaggi di proprietà riguardanti i beni pignorati 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, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare quanto qui di seguito esposto.

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio:

- Atto di divisione del notaio Caterina Bellone di Castellammare Di Stabia del 15 Novembre 1982 **D'Aquino Luigi del 17/03/2006 n. 15214;**
- Successione del 29 Maggio 1981 e trascritta a Napoli 2 il 30 Ottobre 1981 Registro Particolare 22436 Registro Generale 25879;
- Successione del 29 Maggio 1981 e trascritta a Napoli 2 il 30 Ottobre 1981 Registro Particolare 22435 Registro Generale 25878.

**I dati catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.** Di seguito si elencano le variazioni che il bene ha subito:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO del 15/10/1985 in atti dal 05/10/1998 PF.98 (n. 541E.85/2001).

### 3.5 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.

### 3.5.1 Risposta al quesito n.5

I dati catastali dell'unità abitativa **riportati nell'atto di pignoramento (foglio 3 - particella 1478 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 7 vani - rendita 578,43 - sup. catastale 201mq aree scoperte 185 mq - piano terra)** corrispondono ai dati attuali catastali.

### 3.6 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;**

### 3.6.1 Risposta al quesito n.6

La descrizione contenuta nel corpo dell'Atto di Pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene per indirizzo, piano, interno ed è stata **sufficiente all'esatta identificazione del bene**. Si precisa che il numero civico è 19.

### 3.7 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 del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle 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'uso 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.**

### 3.7.1 Risposta al quesito n.7

Nel titolo di provenienza rappresentato dall'atto di divisione del notaio Caterina Bellone di Castellammare Di Stabia del 15 Novembre 1982, **l'esecutata** riceve la prima quota ovvero zona di terreno, successivamente è stato realizzato il manufatto composto dal piano terra e sanato attraverso concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. 02968 del 28.3.87 prat. N. 3231.

### Appartamento

Dal confronto tra la planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi non vi è corrispondenza in ordine a:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ingresso diverso da quello indicato nella planimetria, si precisa che attualmente ci sono due **ingressi e che l'unità abitativa è** stata divisa in due appartamenti;
- realizzazione di setti interni **nell'appartamento nord-ovest** per ricavare la cabina armadio nella camera matrimoniale, il bagno e la lavanderia;
- **realizzazione di setti interni nell'appartamento sud-est** per ricavare la cucina, la lavanderia ed il ripostiglio;
- **murate alcune finestre nell'appartamento nord-ovest**
- **realizzazione di un vano porta nell'appartamento sud-est.**

**Al fine dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare si è proceduto alla comparazione tra la foto satellitare tratta da GoogleMaps e la mappa catastale (Cfr. all. 16 Confronto).**

### **3.8 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.**

#### **3.8.1 Risposta al quesito n.8**

**L'identificativo catastale non include ("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 quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.**

### **3.9 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. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà**

in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficciaria; 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.la 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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.l.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

### 3.9.1 Risposta al quesito n.9

Dai controlli eseguiti si può affermare che l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza poi frazionata. 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 identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.** Si precisa che nel **titolo di provenienza, rappresentato dall'atto di divisione del notaio Caterina Bellone di Castellammare Di Stabia del 15 Novembre 1982, l'esecutata riceve la prima quota ovvero zona di terreno, successivamente è stato realizzato il manufatto composto dal piano terra e sanato attraverso concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot.02968 del 28.3.87 prat. N. 3231.**

### 3.10 Quesito n.10

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

#### 3.10.1 Risposta al quesito n.10

I beni oggetti di pignoramento ricadono in area che, a norma del Piano Regolatore Generale Vigente, è classificata come ZONA Agricola E1 (Cfr. all. 17 Individuazione P.R.G.).

### 3.11 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

**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 ultimate 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 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..

### 3.11.1 Risposta al quesito n.11

Dalla consultazione dei registri in possesso dell'ufficio tecnico (servizi condono, servizio controllo del territorio e servizio edilizia privata) del comune di Castellammare di Stabia si evincono le seguenti pratiche:

- concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot.02968 del 28.3.87 prot. N. 3231 del manufatto composto dal solo piano terra come da grafici allegati. Si precisa che in data 26.04.2002 il comune di Castellammare Di Stabia ha rilasciato la concessione in sanatoria n.13.
- Denuncia di inizio attività 08.07.2005 prot. 29911 successivamente annullata;
- Denuncia di inizio attività 25.10.2005 prot. 47134 per lavori di manutenzione e di redistribuzione interna.
- Assenza di certificato di agibilità.

Confrontando le planimetrie allegate alla concessione e alla dia del 25.10.2005 con lo stato attuale dei luoghi, nonostante la sagoma risulta essere la stessa, è emerso quanto segue:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- ingresso diverso da quello indicato nella planimetria si precisa che attualmente gli ingressi **sono due in quanto l'unità abitativa è stata divisa in due appartamenti;**
- realizzazione di setti interni,
- chiusura di vani porta e finestra.

A tal proposito occorrerà effettuare pratica urbanistica per il ripristino della legittimità urbanistica, nonché agibilità per un importo complessivo di circa 3.000,00 euro (Cfr. all. 15 Pratiche edilizie- Risposta del Comune di Castellammare Di Stabia).

In merito alla conformità catastale lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ingresso diverso da quello indicato nella planimetria, si precisa che attualmente ci sono due **ingressi e che l'unità abitativa è stata divisa in due appartamenti;**

- **realizzazione di setti interni nell'appartamento nord-ovest** per ricavare la cabina armadio nella camera matrimoniale, il bagno e la lavanderia;
- **realizzazione di setti interni nell'appartamento sud-est** per ricavare la cucina, la lavanderia ed il ripostiglio;
- **mutate alcune finestre nell'appartamento nord-ovest**;
- **realizzazione di un vano porta nell'appartamento sud-est**.

A tal proposito occorrerà pratica D.O.C.F.A. **per l'esatta rappresentazione grafica e per variazione toponomastica** con costi e spese pari 1000 euro.

### 3.12 Quesito n.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).**

#### 3.12.1 Risposta al quesito n.12

Non è presente l'**attestato di certificazione energetica** e considerando che l'immobile staggito non è esente, si può asserire che il suo costo è pari ad un importo di circa **200,00€**.

### 3.13 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;**

#### 3.13.1 Risposta al quesito n.13

I beni pignorati costituiscono un unico lotto di vendita.

### 3.14 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.

### 3.14.1 Risposta al quesito n.14

Gli immobili sono stati pignorati per l'intero.

### 3.15 Quesito n.15

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;

### 3.15.1 Risposta al quesito n.15

Durante il sopralluogo, costantemente assistito dal custode giudiziario si riscontrava che l'appartamento sud-est è occupato dalla sig.ra [REDACTED] mentre la restante parte dell'immobile (lato nord-ovest) è occupato dal Sig. [REDACTED] figlio dell'esecutata in uso alla propria famiglia senza alcun titolo.

### 3.16 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.

### 3.16.1 Risposta al quesito n.16

L'immobile pignorato non era affatto occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### 3.17 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, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### 3.17.1 Risposta al quesito n.17

Dai controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire quanto qui di seguito esposto:

- **inesistenza sull'immobile pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, eccetto quelli previsti dal vigente P.R.G.;**
- **l'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli condominiali.**

### 3.18 Quesito n.18

Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziari (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 siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

#### 3.18.1 Risposta al quesito n.18

**L'immobile non è gravato da vincoli derivanti da** domande giudiziali, diritti demaniali o usi civici.

### 3.19 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 giudiziali, 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 e 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.**

### 3.19.1 Risposta al quesito n.19

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, 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 pari alla **Superficie Lorda (SL) 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 Commerciale degli accessori ( $S_{ca}$ ) opportunamente ragguagliati.

Si riporta di seguito la formula per calcolare la superficie Commerciale:

$$S_C = SL + S_{ca}$$

dove:  $SL = S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + 50\% S_{muri\ esteri}$

$$S_{ca} = x_i * A_i$$

$A_i$  : Superfici degli accessori (nel nostro caso area esterna)

$x_i$ : Coefficienti di ragguaglio (15% fino a 25mq oltre 5%)

Dopo aver illustrato il criterio di valutazione utilizzato, si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie commerciale del lotto.

Lotto	Descrizione del bene	Superficie commerciale
		[mq]
Unico	Unità abitativa	172,50
	Area esterna pavimentata	10,60
totale		183,10

Indagine di mercato :

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

**Provincia:** NAPOLI

**Comune:** CASTELLAMMARE DI STABIA

**Fascia/zona:** Periferica/PIOPPAINO - PONTE PERSICA - CORSO A. DE GASPARI (TRAI  
O.FINALE) - NUOVO PORTO TURISTICO

**Codice zona:** D5

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V <sub>mu</sub>
Abitazioni civili	Normale	1.400	2.150	1.775,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene 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. all. 18 Agenzie delle Entrate- Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari - Risultato), si considera come **valore unitario di mercato** il valore minimo in quanto si tiene conto della posizione degli immobili. medio V<sub>mu</sub> riportato nella tabella precedente.

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

dove:

C<sub>i</sub> = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:

- del piano
- dello stato conservativo
- dell'**affaccio**
- dell'**esposizione in riferimento all'appartamento**
- dell'**altezza soffitti**
- della vista
- dell'**occupazione**

in riferimento allo stabile

- della tipologia,
- stato conservativo
- degli spazi condominiali

In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	V <sub>min</sub> [€/mq]	Ci	Superficie Commerciale S <sub>c</sub> [mq]	Valore (arrotondato) €
Unico	Unità abitativa con area esterna pavimentata	1.775,00	0,98	183,10	<b>318.000,00</b>

Per determinare il valore del bene staggito bisogna considerare delle voci di detrazioni che vanno sottratte al valore prima calcolato.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTO	Detrazione pratiche catastali (€)	Detrazione Pratiche urbanistiche e oneri, agibilità(€)	Certificato Energetico A.P.E.	Totale Detrazioni in funzione delle quote pignorate(€)
unico	1.000,00	3.000,00	200	4.200,00

In definitiva si riporta di seguito il valore stimato del lotto unico:

LOTTO	Valore Calcolato (€)	Detrazioni (€)	Valore Stimato arrotondato (V calcolato – detrazioni) (€)
Unico	318.000,00	4.200,00	313.800,00

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si applica al valore dei singoli lotti un'ulteriore detrazione pari al 15% del valore stimato, ottenendo così un valore definitivo come di seguito riportato:

Lotto	Valore (Euro)	Detrazioni 15% (Euro)	Valore Finale Arrotondato (Vcalcolato - detrazioni 15%) (Euro)
unico	313.800,00	47.070,00	267.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>267.000,00</b>

### 3.20 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.

#### 3.20.1 Risposta al quesito n.20

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare, non risulta contratto di locazione.

### 4 Conclusioni

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

Si allega alla presente la documentazione elencata negli allegati.

**L'Esperto**

Dott. Ing. Claudia Apuzzo

Nocera Inferiore, 18 Gennaio 2019

Esperto estimatore: Ing. Claudia Apuzzo

P.e.c.: [claudia.apuzzo@ordingsa.it](mailto:claudia.apuzzo@ordingsa.it) - Cell.:.....