

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI

V^A SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 216/2020**

G.E. **dott.sa Stefania Cannavale**

Esperto Stimatore: **Ing. Maria Laura Martino**

Premessa

La sottoscritta ing. Maria Laura Martino, iscritta all'ordine degli ingegneri di Napoli e provincia nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 216/2020 giusta nomina della S.V. Ill.ma del 15/01/2021, in seguito al giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico:

verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.. In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

a. *Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente intervenute e della loro epoca).***

L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali



completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

b. *Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione del **diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire **dopo** il pignoramento), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché 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.

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : - piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____ , piano _____ int.



; è composto da

_____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est

, è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla

_____ o già scheda _____), sub _____, cat. _____, classe _____, rendita _____ (or.d _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____

_____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____

_____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (

o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno), PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 : ecc..

- c. Identificare catastalmente l'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto** con i dati della **scheda catastale**; 2) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento e nella nota di trascrizione** (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.

- d. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà**, anche acquisendo gli atti necessari presso la **conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la stessa,



senza 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.

In tale ottica, l'esperto segnalerà anche **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

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, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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.

e. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

f. Verificare la **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, 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.

g. In caso di opere abusive, controllare la 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, verificare l'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, verificare, ai fini dell'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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile



in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..

h. verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.

i. Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

j. Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

k. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

l. Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o



- o.** *Valutare complessivamente i beni, con riferimento esplicito, ex art. 568 c.p.c., al valore di mercato, da determinare procedendo 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- p.** *Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*
- q.** *Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.*
- r.** *Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

PREMESSA

La scrivente Esperto Stimatore, dall'analisi del fascicolo d'ufficio, ha riscontrato che la Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 216/2020 ha per oggetto il seguente bene immobile sito in "... **unità immobiliare facente parte del fabbricato sito Napoli alla Via Alcide Cervi n. 48, e precisamente:**

- *Appartamento posto al quarto piano della scala "B", distinto con il numero interno 11, riportato nel catasto fabbricati di detto Comune alla Sezione SCA, foglio 13, p.lla 437, sub. 60, Via Alcide Cervi n. 48, piano 4, interno 11, scala B, Cat. A/2, classe 3, vani 4,5
Rendita euro 429,95.*

Confini: appartamento int.7 scala C, cortile condominiale, pianerottolo, appartamento int.10 scala B".



OPERAZIONI DI ACCESSO

In data 10 marzo 2021 alle ore 9,30, la scrivente si è recata sui luoghi di causa, unitamente al custode nominato Avv. Roberta Maiello, per dare inizio alle operazioni peritali.

Durante il sopralluogo la scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo grafico e fotografico del cespite ed a procedere all'esatta identificazione del bene.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

a. *verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..*

In particolare, l'esperto specificherà nel corpo della perizia se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento), segnalando quindi i documenti mancanti o inidonei e l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni; in caso di acquisto del bene in regime di comunione legale l'esperto dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

Dalla disamina del fascicolo la scrivente ha verificato la completezza della documentazione in atti: relazione notarile del 8/09/2020 per Notar dott. Andrea Zuccarello Marcolini e successiva integrazione del 16.12.2020 per notaio dott. Giulia Messina Vitrano in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., che attesta le risultanze catastali ed immobiliari per l'immobile in oggetto.

Agli atti risulta depositato il certificato di stato civile dal quale risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 15 aprile 2010 scegliendo il regime di separazione dei beni.

b. *Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento con indicazione per ciascun immobile di almeno **tre confini** e dei **dati catastali** (sia di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, sia di quelli attuali, con la indicazione di tutte le variazioni eventualmente*



intervenute e della loro epoca). L'ausiliario procederà alla formazione, ove opportuno tenuto conto delle caratteristiche dei beni pignorati, di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto. Laddove sia indispensabile, e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto avrà cura di assicurare la maggiore appetibilità dei beni, evitando la costituzione di servitù di passaggio.

CONFINI

I confini dell'immobile, previa verifica di corrispondenza con quelli indicati nel titolo di provenienza e nella planimetria catastale, sono i seguenti: appartamento int.7 scala C, cortile condominiale, pianerottolo, appartamento int.10 scala B”.

DATI CATASTALI

L'immobile sito in Napoli alla via Alcide Cervi n. 48, scala B, piano quarto, int. 11, è riportato al NCEU alla sez. SCA, foglio 13, p.lla 437, sub 60, Cat. A/2, classe 3, vani 4,5 Rendita euro 429,95., in ditta:

- , proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla realtà.

Gli attuali dati catastali derivano da variazione del 26/10/1992 in atti dal 17/05/1995 per “RISTRUTTURAZIONE TOTALE E RETTIFICA FOGLIO PER ERR. ATTRIBUZIONE”.

La scrivente Esperto Stimatore ritiene che la vendita del bene pignorato sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO UNICO**.

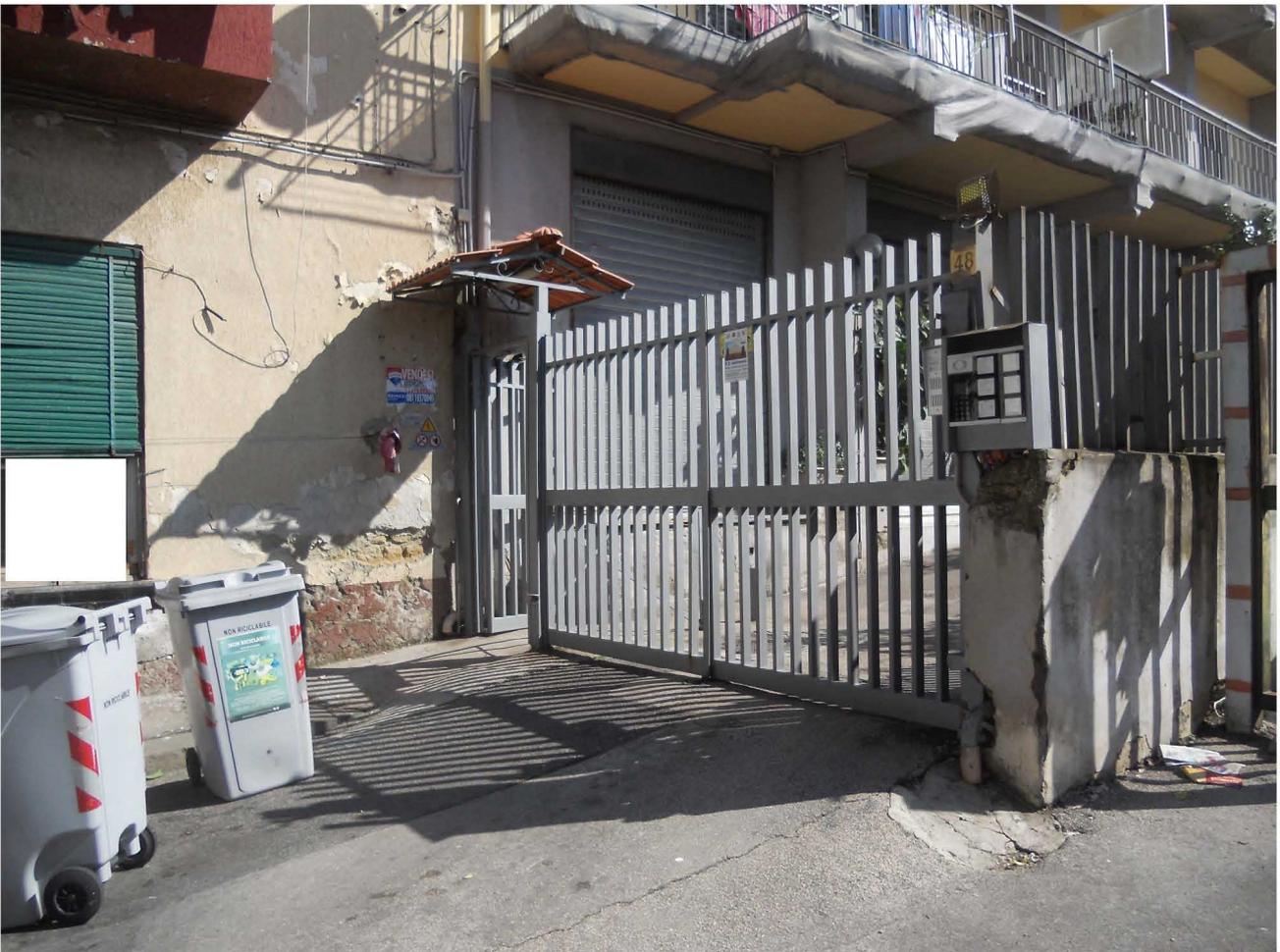
c. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei*



Napoli alla via Alcide Cervi n. 48, scala B, piano quarto, int. 11, è riportato al NCEU alla sez. Sca, foglio 13, p.lla 437, sub 60 – sia possibile in un lotto unico identificato come **LOTTO UNICO** confinante con appartamento int.7 scala C, cortile condominiale, pianerottolo, appartamento int.10 scala B”.

Il bene, di piena proprietà della sig.ra , risulta pignorato per intero.

L’edificio di cui fa parte l’immobile è ubicato in zona periferica del comune di Napoli, densamente abitata e a carattere residenziale e commerciale, in prossimità di via Calata Capodichino asse viario di collegamento della città. Il cespite, posto al quarto piano di un fabbricato destinato ad abitazioni è composto da ingresso, soggiorno-cucina, bagno e due camere con duplice esposizione. Inoltre, il cespite è fornito di impianto elettrico e idrico. I costi necessari, per l’adeguamento degli impianti alla vigente normativa, sono pari a € 1.500,00 circa. Come si evince dal rilievo fotografico allegato lo stato conservativo e manutentivo, è da considerarsi buono.





Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: martino maria laura Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b2486e04c3f46e81abd4423480d3d8







Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: martino maria laura Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b2486e04c3f46e81abd4423480d3d8







Il rilievo metrico effettuato la scrivente Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti superfici:

SUPERFICIE CALPESTABILE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
quarto	Superficie mq 69,00	1	mq 69,00
quarto	Superficie balcone mq 20,00	0,25	mq 5,00
Superficie calpestabile totale			mq 74,00

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE
quarto	Superficie mq 88,00	1	mq 88,00
quarto	Superficie balcone mq 20,00	0,25	mq 5,00
Superficie commerciale totale			mq 93,00

I costi necessari per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica sono pari a € 250,00.

Dal titolo di provenienza si evince che "...*Gli immobili sono compravenduti nell'attuale stato di fatto con accessori, accessioni, pertinenze, oneri, diritti, servitù, con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero Parco di cui sono parte così come determinate dalla legge,*



dai titoli di provenienza e dal possesso esercitato”.

Si precisa inoltre, che come certificato dall'amministratore p.t., dott.ssa , il fabbricato in cui è ubicato il bene, è sprovvisto di regolamento condominiale.

La scrivente evidenzia che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda al titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà della sig.ra coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1, dell'appartamento ubicato in Napoli alla via Alcide Cervi n. 48, scala B, piano quarto, int. 11 composto da ingresso, soggiorno-cucina, bagno e due camere con duplice esposizione; confinante con appartamento int.7 scala C, cortile condominiale, pianerottolo, appartamento int.10 scala B” . ; è riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. Sca, foglio 13, p.lla 437, sub 60; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 655 del 10/06/1957 e successivi ampliamenti e sopraelevazioni a cui è seguito la pratica di condono n° 1796/86 e relativa concessione in sanatoria n° 73/89; i grafici allegati alla pratica di condono, in cui è rappresentata solo la sagoma del fabbricato, non consentono di eseguire il confronto tra gli stessi e la distribuzione attuale interna .

PREZZO BASE euro 167.400,00. Valore con decurtazioni € 159.030,00.

d. *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del G.E.).*

*L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E., in risposta al presente quesito, tutte le situazioni in cui dovesse riscontrarsi la difformità dei dati catastali, quali : 1) difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di **pignoramento** e di quelli dell'**atto di acquisto***



con i dati della **scheda catastale**; 2) **difformità dei dati catastali identificativi del bene contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (Foglio, P.lla, sub) con le risultanze catastali attuali.**

Il bene in oggetto è riportato al NCEU alla sez. Sca, foglio 13, p.lla 437, sub 60.

Le risultanze catastali attuali sono conformi a quelle indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto.

Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi non ha evidenziato difformità.

e. Ricostruire tutti i passaggi di proprietà, anche acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, senza 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. In tale ottica, l'esperto segnalerà anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali, e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti subastati.

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, fermo restando che la qualificazione ultima spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

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.

Dalle verifiche effettuate si evince che la provenienza del bene è la seguente: con atto per Notar Boccieri Stefano del 9.4.2018, repertorio n. 33728 trascritto il 4.5.2018 ai nn. 12577/9668 l'immobile in oggetto è pervenuto a da potere di

Ai sig.ri per successione
legittima in morte di e.

Al sig.



Si rappresenta che la procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento, pertanto non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

g. *Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, 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.*

Cfr. punto precedente.

h. *In caso di opere abusive, controllare la 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, verificare l'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, verificare, ai fini dell'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; ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto quantificherà gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; a questo ultimo proposito l'esperto verificherà l'esistenza o meno di ordinanze di demolizione relative all'immobile in oggetto o alla parte di esso; in caso di abuso non sanabile relativo all'intero immobile o alla maggior parte di esso, l'esperto **ne riferirà prontamente al G.E.**, il quale provvederà a chiedere all'amministrazione competente le informazioni necessarie ex art. 213 c.p.c..*

Cfr. punto precedente.

i. *verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione dell'aggiornato certificato di destinazione urbanistica. L'esperto darà conto, poi, dell'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica posseduta dall'immobile staggito (con contestuale allegazione dello stesso) e, ove presente dell'indice di prestazione energetica in esso contenuto, ai*



sensi dell'art. 6, commi 2 ter e quater, del d.lgs. 2005 n. 192, come introdotto dal **d.lgs. 28/2011**.

Nella documentazione analizzata non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Il titolo di provenienza è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. I costi necessari per la redazione dello stesso sono pari a circa e 250,00.

j. *Indicare lo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

k. *Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Dalla certificazione inviata dall'amministratore p.t. dott.ssa D non si evince l'esistenza di procedimenti giudiziari in corso né oneri condominiali.

Il bene in oggetto:

- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica;
- non è sottoposto a vincoli di natura storico-artistico;

I vincoli ed oneri giuridici, sulla scorta dei documenti in atti, sono i seguenti:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria del 23.5.1991 a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino e contro
- .

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 03/07/2020 nn. 13884/10017 a favore di
- in liquidazione e contro gravante sull'immobile in oggetto;



l. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia del Demanio il bene in oggetto non rientra nell'elenco dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dello Stato.

m. *Verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto di uso civico (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, avesse ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame, e siano decorsi almeno venti anni).*

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il bene è pervenuto alla debitrice esecutata in virtù di atto di compravendita e dall'analisi della



documentazione acquisita il bene non è gravato da usi civici.

Dalla certificazione inviata dall'amministratore p.t. dott.ssa non si evince l'esistenza di procedimenti giudiziari in corso né oneri condominiali.

n. *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.*

In particolare restano a carico dell'acquirente:

a. *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Dalla documentazione acquisita e consultata, nonché dalla certificazione ricevuta dall'amministratore p.t del fabbricato non si sono rilevate domande giudiziali;

b. *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Nulla è emerso dalle indagini eseguite.

c. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

La sig.ra è coniugata in regime di separazione dei beni.

d. *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*

Dal titolo di provenienza si evince che "... *Gli immobili sono compravenduti nell'attuale stato di fatto con accessori, accessioni, pertinenze, oneri, diritti, servitù, con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero Parco di cui sono parte così come determinate dalla legge, dai titoli di provenienza e dal possesso esercitato*".

Si precisa inoltre, che come certificato dall'amministratore p.t., dott.ssa il fabbricato in cui è ubicato il bene, è sprovvisto di regolamento condominiale.

La scrivente precisa che, per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, in mancanza del regolamento condominiale si rimanda al solo titolo di provenienza, allegato alla presente relazione peritale, che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Saranno, invece, cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura iscrizioni di ipoteca e trascrizioni di pignoramenti.

o. *Fornire ogni informazione concernente:*



q. *Nel caso si tratti di **quota indivisa**, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.*

L'immobile è stato pignorato per intero.

r. *Acquisire certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto acquisirà **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale.*

È allegato agli atti il certificato di stato civile con annotazioni.

s. *Verificare la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse.*

Dall'analisi della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie non è emersa l'esistenza di altre procedure esecutive.

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

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

- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle servitù, pesi o limitazioni, si rimanda ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La scrivente Esperto Stimatore, ritenendo di aver svolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.



L'Esperto Stimatore

Ing. M.L.Martino

