

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N°67/2019 R.G.E.
PROMOSSO DA: Silver SPV S.r.l. e per essa Bayview S.r.l.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: [REDACTED]

CUSTODE GIUDIZIARIO: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

C.T.U.

[REDACTED]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N°67/2019 R.G.E.
PROMOSSO DA: Silver SPV S.r.l. e per essa Bayview S.r.l.

CONTRO: [REDACTED]
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: [REDACTED]
CUSTODE GIUDIZIARIO: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

In virtù di nomina di esperto stimatore del 22/04/2021 in ordine alla procedura di espropriazione immobiliare n°67/2019, **promossa da Silver SPV S.r.l. e per essa Bayview S.r.l.**, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], disgiuntamente all'avv. [REDACTED], soci ed amministratori della società "[REDACTED]", con sede in Milano, Foro Buonaparte n.20, **nei confronti** di [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] [REDACTED], previo atto di precetto notificato in data 19.10.2018, col quale si intimava la restituzione di **€ 333.642,80**, oltre interessi, spese e interessi legali in forza di Mutuo fondiario per Notar [REDACTED] del 17/11/2006 Rep 37671, con formula esecutiva apposta il 19/4/2018, con garanzia ipotecaria per complessivi 660.000,00 euro di cui 330.000,00 di capitale finanziato, esporrò di seguito le risultanze dell'indagine svolta secondo la disposizione stabilita dall'Ill.mo G.E. dott.ssa [REDACTED], fornendo le risposte ai quesiti come da verbale di conferimento di incarico ex art. 568 CPC e di giuramento in ordine ai beni pignorati di proprietà esclusiva del debitore esecutato. La presente relazione sarà inoltrata ai creditori procedenti e intervenuti, al custode giudiziario nominato ed all'esecutato nei termini indicati dal G.E..

Specifico che il bene pignorato è così descritto nell'atto di pignoramento:

Immobile in Giugliano in Campania (Na) alla Via Staffetta 16 e precisamente:

Villetta facente parte del complesso edilizio con accesso dalla suddetta via Staffetta a mezzo di strada privata composta da 7,5 vani catastali, confinante con via Staffetta, con proprietà [REDACTED], con viale condominiale e con unità abitativa sub 3, riportato al NCEU territoriale al foglio 55, particella 282 [REDACTED] categoria A/7, classe 1, vani 7,5, R.C. € 639,12.

Il Giudice dell'Esecuzione fissava il termine di trenta giorni prima dell'udienza stabilita per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per l'invio a mezzo di posta ordinaria od elettronica dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle parti **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso l'esperto incaricato, eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

Il Giudice invitava altresì l'esperto a depositare telematicamente la predetta relazione entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e di intervenire al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico specie nel caso abbia ricevuto note con le osservazioni di cui sopra. Fissava infine l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 12/10/2021 ore 10,30.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

[REDACTED]

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione in atti ex art. 567 c.p.c., oggetto del modulo di controllo depositato all'indomani del sopralluogo effettuato il primo giugno 2021 presso l'immobile staggito (Cfr. Verbale di I accesso redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dalla scrivente in Allegato 1), è di seguito aggiornato, con recenti ispezioni ipotecarie (in Allegato 2) potendosi rilevare quanto segue:

CREDITORE PROCEDENTE: Silver SPV S.r.l. (cessionaria dei crediti di Prisma SPV S.r.l, già cessionaria dei crediti di Unicredit SpA) con sede legale in Conegliano (TV) Via Alfieri n. 1, codice fiscale e iscrizione la Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05123160268, e per essa Bayview S.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Generale Armando Diaz n. 5, codice fiscale e numero d'iscrizione al registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n° 09470190969, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], disgiuntamente [REDACTED], soci ed amministratori della società "[REDACTED]", con sede in Milano, Foro Buonaparte n.20, (C.F. [REDACTED]), i quali indicano gli indirizzi pec: [REDACTED] ed [REDACTED], per gli avvisi, le notificazioni e le comunicazioni di legge.

Titolo esecutivo posseduto: Mutuo fondiario per Notar [REDACTED] in Qualiano del 17/11/2006 Rep 37671, con formula esecutiva apposta il 19/4/2018, con garanzia ipotecaria per complessivi 660.000,00 euro di cui 330.000,00 di capitale finanziato.

Credito vantato: €333.642,80.

(Atto di Precetto notificato in data 19.10.2018)

DEBITORE/I: [REDACTED], nato a Napoli il 14/8/1963 [REDACTED] (Prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni), residente in Vinchiaturo (CB) alla Via [REDACTED] [REDACTED] dal 19/3/2018 (Certificati di residenza e matrimonio con annotazioni a margine in Allegato 3a-b)

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

- Non risultano

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

- Non risultano

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: 11/01/2019

DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 22/02/2019 nn. 9862/7993

Vi è corrispondenza tra i dati catastali identificativi contenuti nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del 22/02/2019 nn. 9862/7993 e tra questi e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento ed all'attualità.

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 21/02/2019

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 18/03/2019

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI:

- SI
 NO

COMPROPRIETARI - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.: Non vi sono comproprietari.

CREDITORI ISCRITTI - Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.: Non risultano depositati avvisi nel fascicolo della procedura.

Risultano, ad oggi, le seguenti iscrizioni a favore di Equitalia (Ispezioni ipotecarie in All. 2):

- 1) Iscrizione del 3/3/2707 nn. 11503/2707 – Ipoteca legale a favore di Equitalia Polis con sede a Napoli contro [REDACTED] – Capitale €25.062,52 ipoteca € 50.125,04
- 2) Iscrizione del 25/5/2011 nn. 22435/3679 – ipoteca legale derivante da ruolo del 24/5/2011 di Equitalia Polis con sede a Napoli contro [REDACTED] – Capitale ipoteca € 649.685,52.
- 3) Iscrizione del 23/06/2015 nn. 22346/2880 – ipoteca legale derivante da ruolo del 18/6/2015 a favore di Equitalia Sud SpA di Roma - Capitale 324.842,76 ipoteca € 78.846,66

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO - Data di notifica avviso ex art. 158 disp. att. c.p.c.:

– Non risultano

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- SI
 NO

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

- Estratto attuale catasto
 estratto storico del catasto (visura storica per unità immobiliare urbana)
 certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (SOSTITUISCE TUTTI I PRECEDENTI)

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato (DA VERIFICARE DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA CONSERVATORIA) :

- compravendita**
- donazione**
- successione (testamentaria o legittima)**
- usucapione ventennale**
- permuta**
- altro:**

Data del titolo di acquisto: 17/11/2006

(Atto di compravendita Rep. 37670 del 17/11/2006 a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto il 15/12/2006 ai nn. 94591/45005 in Allegato 4)

*Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i **precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento**. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete, vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendono 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):*

La certificazione notarile si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 22/02/2019- titolo di provenienza derivativo del 07/11/1984 trascritto il 16/11/1984 ai nn. 34187/29001).

Nella certificazione notarile depositata il 18/3/2019 viene evidenziato che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità, come risulta dalle ispezioni ipotecarie aggiornate all'attualità (Allegato 2).

Coniuge in regime di comunione legale dei beni

- SI**
- NO**

Dal certificato di matrimonio con annotazioni (Allegato 3b), si evince che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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

consequente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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 n. 2).

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;

- 1) Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (Allegato 4) e consiste della piena proprietà del 1000/1000 del cespite staggito.
- 2) Vi è corrispondenza tra i dati identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del 22.2.2019 nn. 9862/7993 e tra questi e i dati agli atti del Catasto all'epoca del pignoramento ed all'attualità (Cfr. documentazione catastale in All. 5a-d).
- 3) Non si sono riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile fatta eccezione per la presenza di una piscina interrata nell'area esterna pertinenziale
- 4) I beni non risultano essere oggetto di espropriazione per pubblica utilità
- 5) Il bene oggetto di pignoramento è così identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati-Comune censuario di Giugliano in Campania (Na), riportato al NCEU territoriale al foglio 55, particella 282 [REDACTED], categoria A/7, classe 1, vani 7,5, R.C. € 639,12 (All. 5a-d).

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e sopra riportati corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. I dati del pignoramento ed i dati catastali fondamentali sono conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'univoca individuazione.

- 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 accatastato 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.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.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

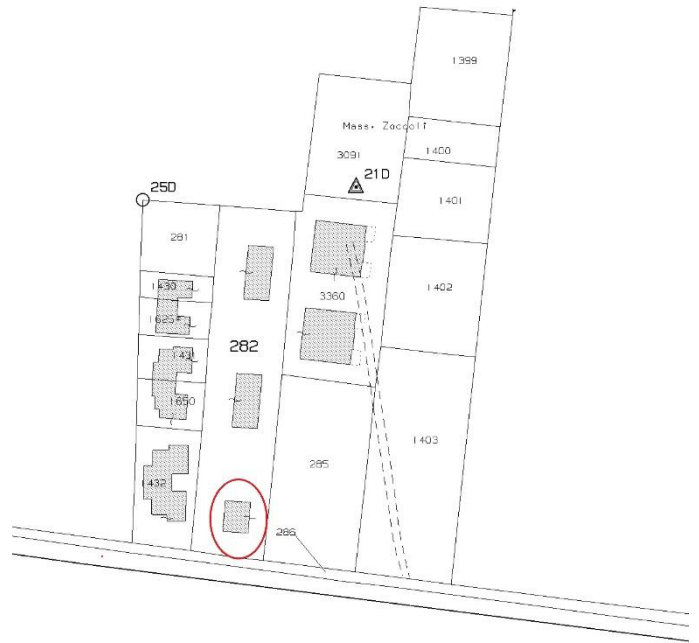
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate 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 deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità. Il bene staggito è inserito nella particella 282 del foglio 1 del Catasto Terreni e medesimo foglio e particella nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Giugliano in Campania, come si evince dalla mappa catastale elaborata dalla SOGEI (All. 5a) e nell'aerofoto tratta da *Google Maps*, sotto riportate.



Individuazione del villino *de quo* nell'aerofoto tratta dal web e nella mappa catastale elaborata da SOGEI (P.Illa 282 del Fig. 55 in C.T.. corrispondente alla p.Illa 282 del Fig. 55 in C.F.)

6) FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un villino unifamiliare e pertanto costituisce un **LOTTO UNICO** di vendita così descritto:

Villetta unifamiliare sita in Giugliano in Campania alla Via Staffetta n. 199/G (già 185), composto da tre piani, uno seminterrato e due fuori terra e spazio esterno pertinenziale distinto nel NCEU di detto comune al Foglio 1. P.Illa 282, [REDACTED].

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate 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. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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").

Con riferimento al singolo bene, devono essere 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.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Caratteristiche estrinseche del contesto urbano e del fabbricato

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Giugliano in Campania in località Lago Patria, in provincia di Napoli. Il Territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché sul livello del mare. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale *domitio* per oltre 3 km, dalla Marina di Varcaturò a Lido di Licola. L'immobile pignorato consiste in una villetta ubicata all'interno di un complesso residenziale costituito da 5 unità unifamiliari ciascuna articolata su due piani fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso avviene da un viale privato che segue la numerazione di via Staffetta, nel quale la villetta oggetto di pignoramento è la prima entrando sulla destra; tale viale per la metà è distinto con la p.lla 282 sub 1 del fg 55 ed è condominiale al solo complesso edilizio di cui fa parte il villino *de quo* e, per l'altra metà, è di proprietà dei frontisti. La zona, poco urbanizzata, si caratterizza per la presenza per lo più di parchi residenziali similari costituiti da villini di massimo tre piani. La vicina via Ripuaria è l'arteria principale di collegamento diretto tra i comuni dell'area e si collega al corso Campano raggiungendo i Comuni di Qualiano, Villaricca e Giugliano; tramite la vicina via Domiziana si raggiunge Pozzuoli che dista circa 10 Km.



La villetta oggetto di esecuzione è sita al civico 199/G (già 185) e vi si accede attraverso un cancello automatico per l'ingresso delle auto che, attraverso una rampa che si diparte dal detto cancello, giungono al livello seminterrato dove si trova il garage, ed uno adiacente pedonale più piccolo. Dal complesso residenziale, percorrendo Via Staffetta per un chilometro in direzione ovest, si giunge al lago Patria e, proseguendo, ai lidi balneari di Ischitella, Pineta Mare e nell'altro senso, ai lidi di Varcaturò e Licola Mare. Inoltre, su Via Staffetta, a circa 800 mt dalla villetta si trovano negozi di prima necessità mentre, essendo la zona periferica, non è dotata di molti uffici pubblici.

Il complesso residenziale di cui fa parte la villetta oggetto di pignoramento fu costruito in virtù di Permesso di Costruire n. 79/2004 e le villette che lo compongono, che sono distribuite al di là di una recinzione con muretto basso e soprastante cancellata, sulla destra del viale privato comune, sono riconoscibili poiché hanno le stesse caratteristiche architettoniche e di rifinitura, sono articolate su tre livelli, di cui uno seminterrato ed hanno copertura a falde inclinate con sottotetto con funzione coibente non accessibile (Cfr. le foto sotto riportate per una immediata comprensione e l'allegato All.6- DOC. FOTOGRAFICA).

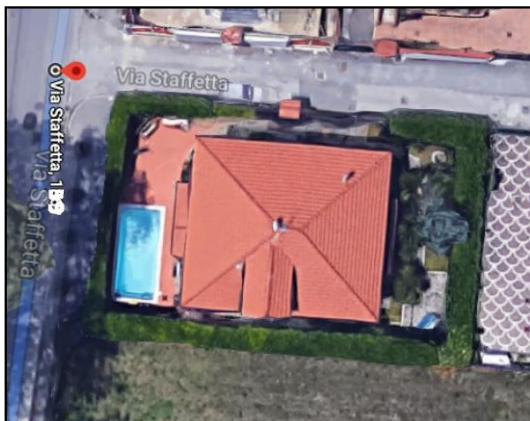
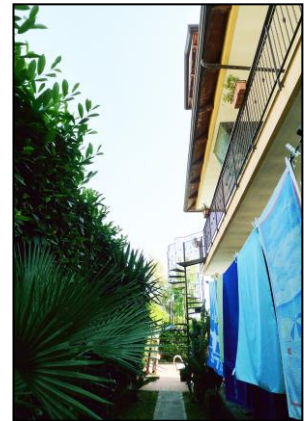


La villetta sita nell'angolo tra Via Staffetta e il viale privato che ne segue la numerazione.

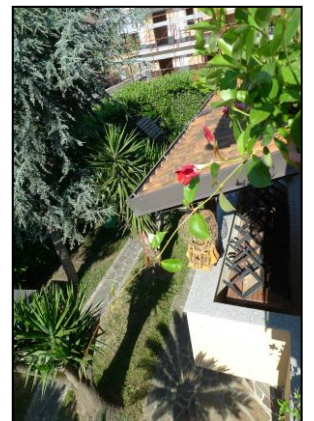
Documentazione fotografica – Il contesto e gli spazi esterni pertinentenziali della villetta



La villetta oggetto di pignoramento sita in Giugliano in Campania alla Via Staffetta n. 199/G



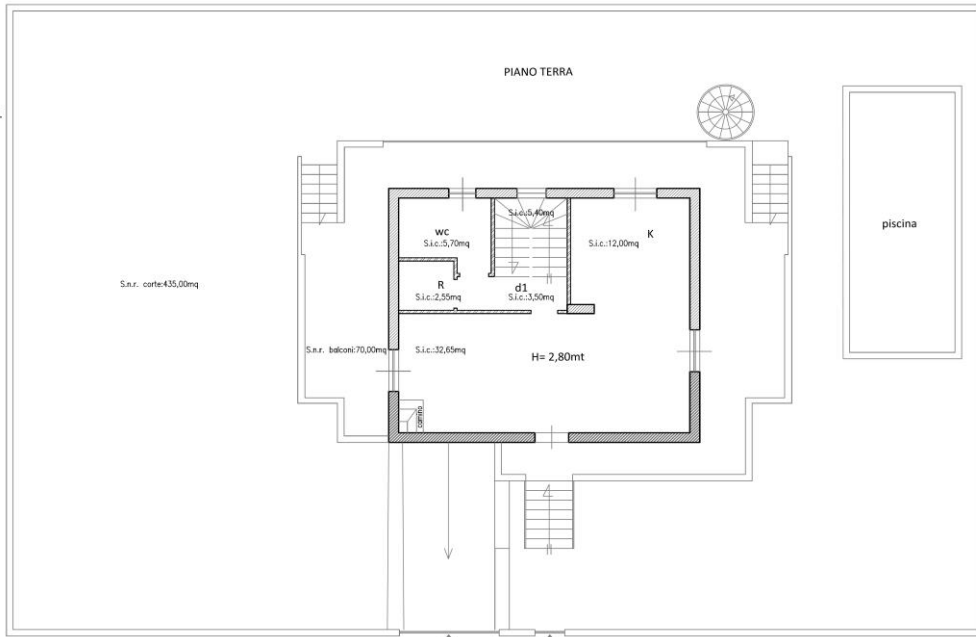
1, 2. La vista dal primo piano verso nord e verso sud; 1, 2, 3, 4. il lato sud della villetta; 5. Vialetto lato est; 6. La villetta vista dall'alto; 7. Lato sud: zona piscina.



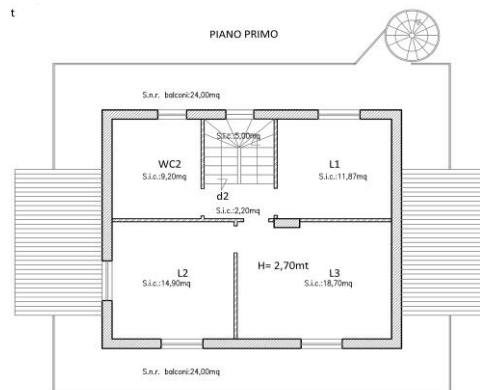
1-8 Lato nord, sistemato a giardino e patio

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - LOTTO UNICO DI VENDITA

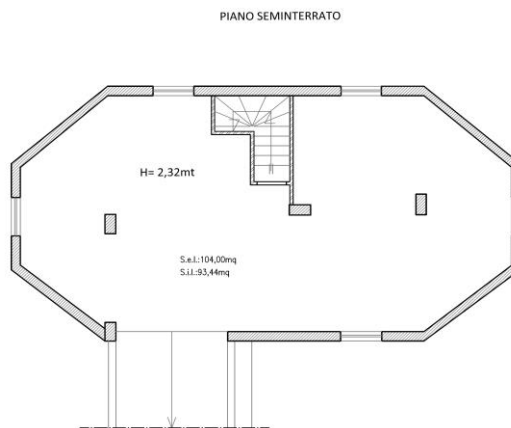
PLANIMETRIE DI RILIEVO



Piano terra (rialzato)



Piano Primo



Piano seminterrato

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

Descrizione sintetica: Villetta unifamiliare di tre piani con annessa area esterna di pertinenza sita alla via Staffetta n. 199/G (già 185) in Giugliano in Campania (Na).

Indicazioni catastali: Comune censuario di Giugliano in Campania (Na), Foglio 55, p.lla 282, [REDACTED], *categ. A/7, cl. 1; consistenza 7,5 vani; R.C.€ 639,12 (All.5c, 5d).*

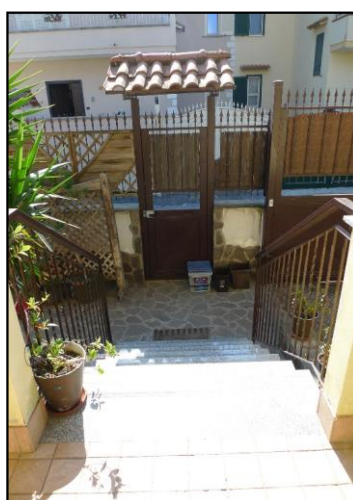
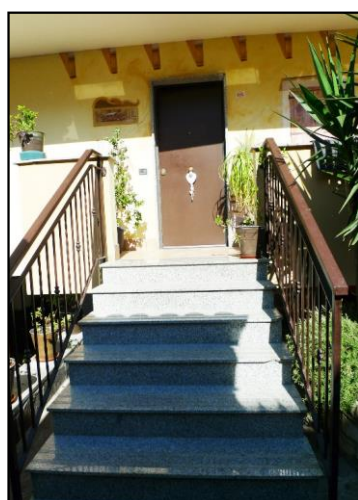
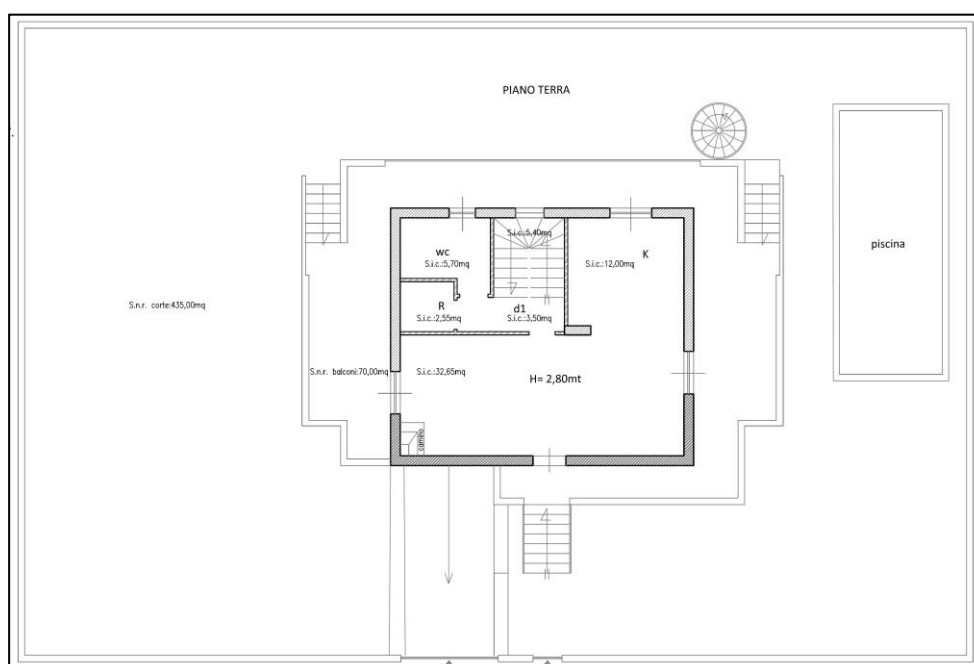
Confini dell'immobile: Nord: Sub 3 del Fg. 55, p.lla 282; Sud: Via Staffetta; Est: P.lla 285 del Fg. 55 (Prop. Granata o aventi causa); Ovest: sub 1 del Fg. 55 p.lla 55 (Viale condominiale).

L'immobile pignorato è composto da una villetta costituita da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano con copertura a falde inclinate con manto di tegole e sottotetto con funzione coibentante non accessibile, oltre ad uno spazio pertinenziale esterno, in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde con aiuole, il tutto recintato con un muretto in cls e soprastante ringhiera in ferro e piante ornamentali su tutti i lati. Vi si accede da un cancello in ferro posto sul viale condominiale, traversa di via Staffetta, al civico 199/G (già 185). La costruzione è stata realizzata in conglomerato cementizio armato e solai che, per la tipologia costruttiva e tecnologica osservabile, dovrebbero essere realizzati a struttura mista in cls armato e laterizi e tramezzi in *lapil cemento* e mattoni forati all'esterno. Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate con pitture al quarzo in colore beige ed i balconi presenti aggettano su tutti e quattro i lati sia al piano rialzato che al primo ed alternano ringhiere a parapetti. Una scala interna collega i diversi piani tra loro, a partire dall'ampio **piano cantinato**, adibito a garage, al quale si accede dalla rampa esterna che principia dal cancello automatico posto sul viale condominiale; il passaggio dalla scala interna che collega tutti i piani, è stato chiuso mediante tramezzo nel vano porta che accede al il garage. Al **piano rialzato** si accede dall'esterno mediante una scala posta di fronte al cancelletto pedonale di ingresso sul lato ovest; vi si trova la zona giorno composta da un salone con camino in muratura (S.i.c.: c.a 37 mq), la cucina (S.i.c.: 12 mq), un ripostiglio (S.i.c.: 2,55 mq) ed un bagno (S.i.c.: 5,70 mq) con doccia e con accesso al balcone sul lato est, ed è circondata da un'ampia balconata terrazzata (S.n.r.: c.a 70 mq) dalla quale si scende al livello dell'area esterna pertinenziale (S.n.r.: c.a 430 mq) mediante scale poste sul lato nord, dove dall'ampio patio con tettoia in legno sorretta da pilastri lignei e simmetrica a quella che si trova sul lato sud, si raggiunge il sottostante giardino; dal lato ovest, all'ingresso del villino, e dall'angolo sud-ovest si raggiunge la zona piscina. Dalla scala interna si accede poi al **piano primo** riservato alla zona notte dove si trovano una camera da letto matrimoniale (L1 – S.i.c.: c.a 12 mq)) con accesso al balcone sul lato est, una camera (L2 – S.i.c.: c.a 15 mq)) con finestra sul lato nord ed accesso al balcone sul lato est, una terza camera da letto (L3 – S.i.c.: c.a 19 mq)) l'altra ad essa adiacente con accesso al balcone sul

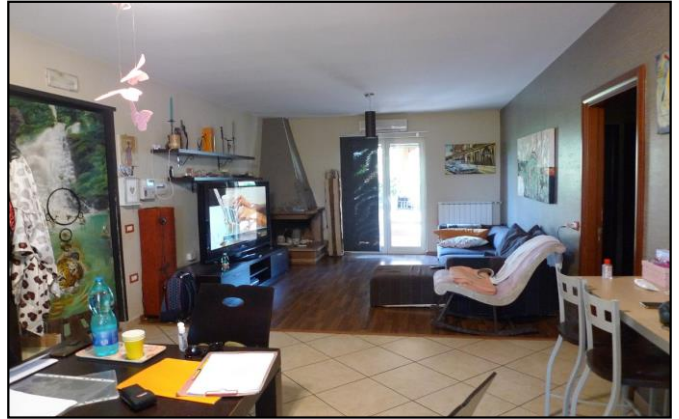
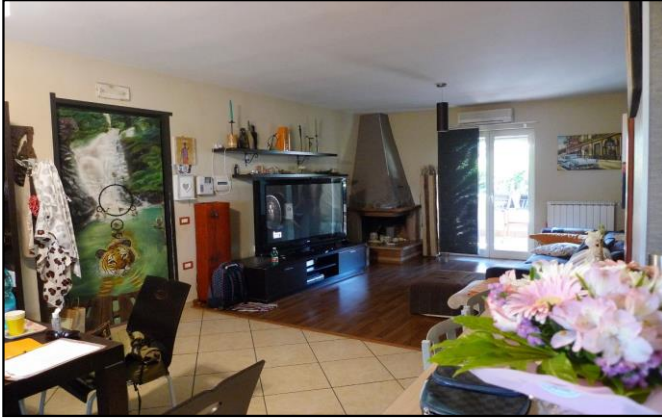
lato ovest (S.n.r.: c.a 24 mq). Sul piano vi è un bagno con vasca e accesso al balcone sul lato est (S.n.r.: c.a 24 mq). (Cfr. All. 6- DOCUMENTAZIONE FOTO; ALL. 7- DOCUMENTAZIONE GRAFICA).

Per una più immediata e completa descrizione dell'immobile si riportano di seguito le schede sintetiche descrittive degli ambienti interni che compongono l'immobile pignorato per ogni piano mentre per ulteriori e più approfondite descrizioni grafiche e fotografiche si rimanda agli allegati n. 5 e n. 6.

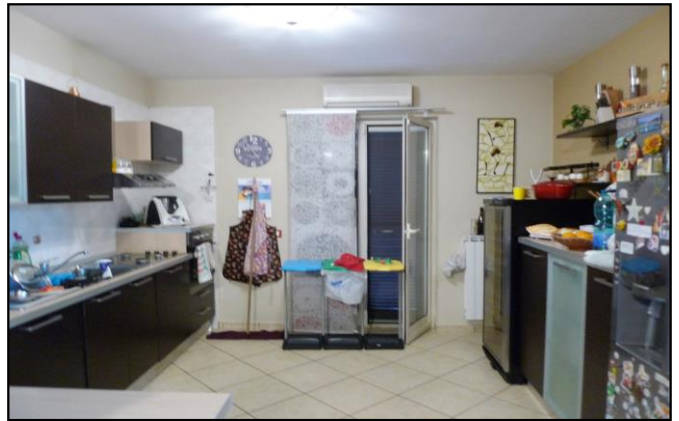
PIANO TERRA/RIALZATO (ZONA GIORNO)



Ingresso.



Soggiorno

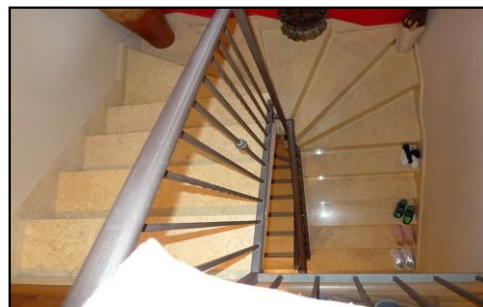
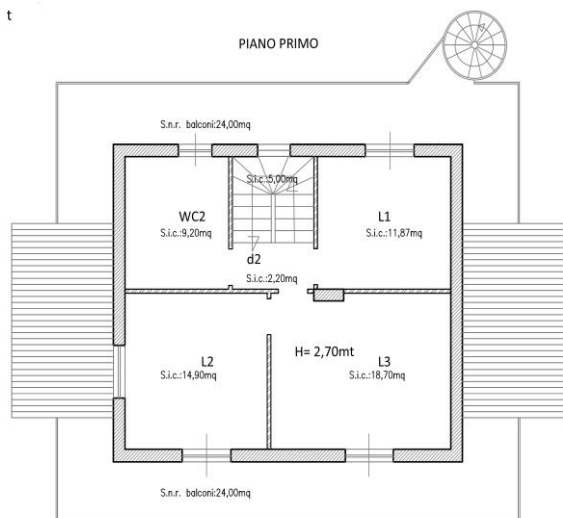


Cucina



Disimpegno e bagno e ripostiglio

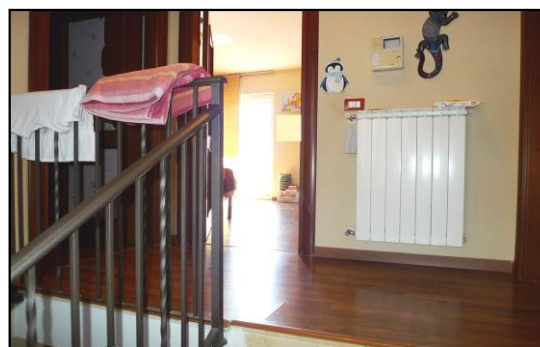
PIANO PRIMO (ZONA NOTTE)



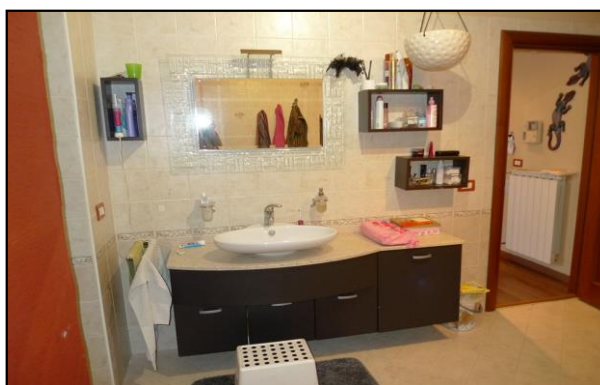
Scala interna e disimpegno primo piano (zona notte)



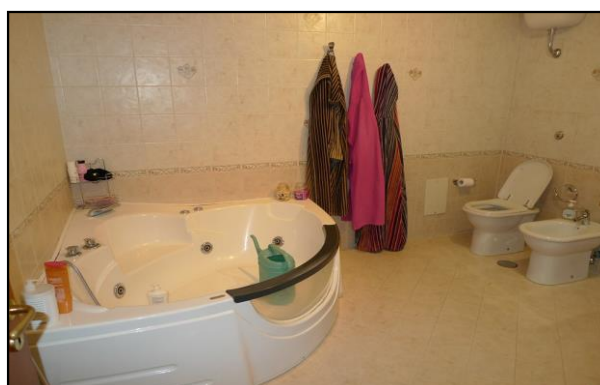
Camera L1



Camera L2



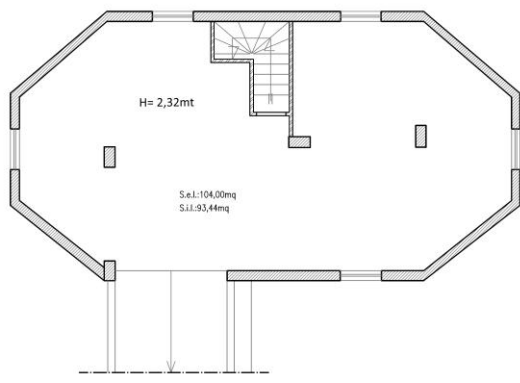
Camera L3



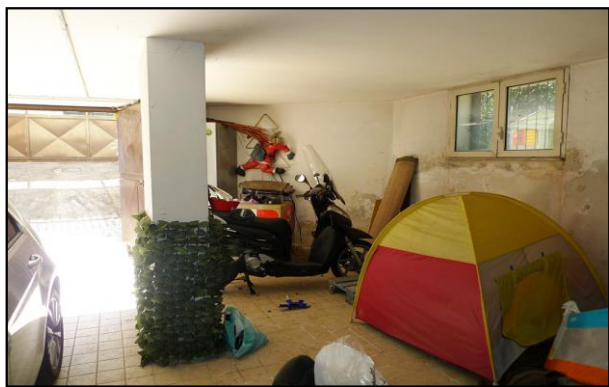
Wc2

PIANO SEMINTERRATO – GARAGE

PIANO SEMINTERRATO



Rampa di accesso al garage



Interno del garage



STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE: Tenuto conto che la verifica dello stato manutentivo delle strutture, a meno di fenomeni evidenti, non può che essere effettuata mediante indagini tecniche mirate, da quanto possibile verificare all'osservazione diretta, le strutture non presentano danni o problematiche di natura statica.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE: nel complesso lo stato di conservazione della villetta è buono, fatta eccezione per alcune zone delle murature del piano cantinato dove si osservano diffuse zone di umidità di risalita capillare che hanno portato al deterioramento delle superfici verosimilmente anche a causa di un inadeguato ed inefficiente isolamento dal terreno.

CALCOLO SUPERFICI IMMOBILE

Piano Terra (rialzato)

Superfici attuali (in base al rilievo dello stato attuale- All. 6b):

Superficie interna lorda (S.i.l.): 64 mq

Superficie esterna lorda (S.e.l.): 74 mq

Superficie calpestabile residenziale (S.i.u.): 62 mq

Superficie non residenziale (corte esterna pertinenziale) - (S.n.r.) = c.a 435 mq

Superficie non residenziale (balcone terrazzato) - (S.n.r.) = c.a 70 mq

Altezza interna netta: 2,80 mt

Piano Primo

Superfici attuali (in base al rilievo dello stato attuale- All. 6c):

Superficie interna lorda - (S.i.l.) = 64,00 mq

Superficie calpestabile (S.i.c.): 74 mq

Superficie non residenziale – (balconi) (S.n.r.):48,00 mq

Altezza interna netta: 2,70 mt

Piano Seminterrato (garage)

Superfici attuali (in base al rilievo dello stato attuale- All. 6d):

Superficie interna lorda - (S.i.l.) = 93,44 mq

Superficie esterna lorda – (S.e.l.): = 104 mq

Altezza interna netta rilevabile: 2,32 mt

Calcolo della Superficie (S.i.l.) commerciale dell'immobile: 235 mq

Si precisa che la superficie commerciale delle unità in oggetto è stata determinata secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98 di seguito riepilogati:

a) 100% dei vani principali e accessori diretti e dei muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) 25% della superficie di balconi e terrazze scoperti

Inoltre, è stato considerato il 50% della s.i.l. del garage ed il 10% della superficie dei giardini/corti pertinenziali fino alla superficie dell'unità immobiliare ed il 5% per le superfici eccedenti detto limite.

TIPOLOGIA E QUALITÀ DI RIVESTIMENTI E PORTE INTERNE.

Piano terra/rialzato

1. Soggiorno/tinello/cucina:

RIVESTIMENTI

- pavimento tipo gres misura c.a 40x40 a *cardamone* color sabbia nella zona tinello; nella zona soggiorno è stato sovrapposto una pavimentazione tipo *parquet* sintetico
Qualità: discreta; Stato di conservazione: buono
- pareti in prevalenza tinteggiate con pittura lavabile color sabbia chiaro, la parete lato est è rivestita con parato grigio.
Qualità: media; Stato di conservazione: buona
- cucina con lato piano di lavoro con rivestimento in piastrelle bianche 10x10 cm
Qualità: media; Stato di conservazione: buono
- camino in muratura con la base rivestita in marmo
Qualità: buona; Stato di conservazione: buono

PORTE INTERNE

- in legno ad anta unica
Qualità: buona; Stato di conservazione: buono

2. Bagno (wc1):

RIVESTIMENTI

- pavimento tipo gres misura c.a 40x40 a *cardamone* color sabbia chiaro
Qualità: media; Stato di conservazione: buono
- pareti tinteggiate con pittura lavabile color sabbia chiaro
Qualità: buona; Stato di conservazione: sufficiente

PORTE INTERNE

- in legno ad anta unica
Qualità: buona; Stato di conservazione: buono

3. Ripostiglio:

RIVESTIMENTI

- pavimento tipo gres misura c.a 40x40 a *cardamone* color sabbia chiaro
Qualità: media; Stato di conservazione: buono
- pareti tinteggiate con pittura lavabile colore bianco
Qualità: media; Stato di conservazione: buono

PORTE INTERNE

- in legno ad anta unica
Qualità: buona; Stato di conservazione: buono

Piano primo

4. Camera matrimoniale L1:

RIVESTIMENTI

- pavimento tipo *parquet* sintetico
Qualità: media; Stato di conservazione: discreto
- tre pareti tinteggiate con pittura lavabile color bianco e una color arancio sul lato sud
Qualità: media; Stato di conservazione: discreto, in alcune zone si osservano segni di umidità, probabilmente dovuta a condensa.

PORTE INTERNE

- in legno ad anta unica
Qualità: buona; Stato di conservazione: buono

5. Camera matrimoniale L2

pavimento tipo *parquet* sintetico

- Qualità: media; Stato di conservazione: discreto

Tre pareti tinteggiate con pittura lavabile color bianco e una rosa acceso lato nord
Qualità: media; Stato di conservazione: discreto, in alcune zone si osservano segni di umidità, probabilmente dovuta a condensa.

PORTE INTERNE

in legno ad anta unica

Qualità: buona; Stato di conservazione: buono

6. Camera matrimoniale L3

pavimento tipo *parquet* sintetico

Qualità: media; Stato di conservazione: discreto

Tre pareti tinteggiate con pittura lavabile color bianco e una in fucsia sul lato nord

Qualità: media; Stato di conservazione: buono, in alcune zone si osservano segni di umidità, probabilmente dovuta a condensa.

PORTE INTERNE

in legno ad anta unica

Qualità: buona; Stato di conservazione: buono

7. Bagno (wc2):

RIVESTIMENTI

- pavimento tipo gres misura c.a 40x40 a *cardamone* color sabbia chiaro

Qualità: media; Stato di conservazione: buono

- pareti rivestite con piastrelle chiare per circa 2 mt da terra

- Qualità: media; Stato di conservazione: buono

PORTE INTERNE

- in legno ad anta unica

Qualità: buona; Stato di conservazione: buono

Piano seminterrato- Garage

RIVESTIMENTI

- pavimento tipo gres misura c.a 20x20 colore beige

Qualità: discreta; Stato di conservazione: discreto

- pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile color bianco

- Qualità: discreta; Stato di conservazione: sufficiente: si osservano murature le cui superfici interne sono interessate in diverse zone da fenomeni di risalita capillare e infiltrazione a causa dei quali sono deteriorate.

SERRAMENTI ESTERNI: Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco e con vetro-camera, dotati di cancelletti esterni antintrusione. Qualità; media Stato di conservazione: buono.

IMPIANTI: L'appartamento è dotato dei normali **impianti** tecnologici, idraulico ed elettrico, sprovvisti di certificazione, funzionanti, quello del gas è collegato alla rete cittadina così come quello fognario. Esiste impianto di riscaldamento tradizionale con termosifoni funzionante e impianto di condizionamento dell'aria sia al piano terra che al primo piano.

L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica il cui costo può farsi ascendere a c.a € 500,00.

Non esiste servizio di portierato per il parco.

Non risulta esservi Amministrazione condominiale.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI - Verifica dell'allineamento catastale ai titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEGLI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

UNITÀ IMMOBILIARE IN CATASTO FABBRICATI DI GIUGLIANO AL FG. 55, P.LLA 282, [REDACTED]

Intestati attuali (dal 17/11/2006 ad oggi): [REDACTED] nato a NAPOLI il 14/08/1963 (Prop. per 1/1).

Dati derivanti da:

Compravendita del 17/11/2006 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/12/2006 Repertorio n.: 37670 Rogante: [REDACTED] Sede: QUALIANO Registrazione COMPRAVENDITA (n. 45005.1/2006)

[REDACTED]
[REDACTED]
Intestati dal 28/02/2006 al 17/11/2006: [REDACTED] con sede in QUARTO, C.F.: [REDACTED] (Prop. per 1/1).

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO del 28/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/03/2006 Rep. 36676
Rogante: [REDACTED] di QUALIANO COMPRAVENDITA (n. 9834.1/2006)

Intestati dal 26/09/2005 al 28/02/2006: [REDACTED] con
sede in Giugliano, C.F.: [REDACTED] (Prop. per 1/1).

Dati derivanti da:

COSTITUZIONE del 26/09/2005 prot.: NA0579538 in atti dal 26/09/2005 Registrazione: n. 6912.1/2005.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente:

Dal 15/9/2005 al 26/9/2005: Foglio 55, P.Illa 282, are 24,98, Ente Urbano dall'inserimento del Tipo mappale del 15/09/2005 protocollo n. NA0561020 in atti dal 15/09/2005 (n. 561020.1/2005).

Dal 12/9/1973 al 15/9/2005, foglio 55, p.Illa 282, qualità Frutteto Irrig. Classe 4.

Situazione degli intestati dal 11/02/2004: [REDACTED] con
sede in Giugliano in Campania

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/03/2004 Repertorio n.: 22984 Rogante: [REDACTED] Sede: SANT'ANTIMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Situazione degli intestati dal 10/12/1998 all'11/02/2004:

- 1) [REDACTED] nata a Giugliano In Campania il 25/12/1937 - Proprietà per 1/18
- 2) [REDACTED] nata a NAPOLI il 05/02/1969 - Proprietà per 1/27
- 3) [REDACTED] nata a VILLARICCA il 13/10/1963 - Proprietà per 1/27
- 4) [REDACTED] nata a NAPOLI il 22/09/1966 - Proprietà per 1/27

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/12/1998 protocollo n. 565299 in atti dal 29/08/2001 Registrazione: US Sede: NAPOLI Volume: 4125 n: 4342 del 10/06/1999 SUCC. (n. 5521.1/1999)

Situazione degli intestati dal 09/01/1985 al 02/04/1990:

- 1) [REDACTED] nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 05/06/1965 - Prop. per 2/9
- 2) [REDACTED] nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 12/09/1962- Prop. per 2/9
- 3) [REDACTED] nato a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 16/11/1970- Prop. per 2/9
- 4) SEPE Maria nata a GIUGLIANO IN CAMPANIA il 14/01/1935- Prop. per 3/9

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/01/1985 in atti dal 26/05/1992 Registrazione: Sede: NAPOLI Volume: 2904 n: 3822 del 09/07/1985 (n. 264.1/1986)

Situazione degli intestati dal 07/12/1978 al 9/01/1985: [REDACTED] nato a Giugliano in Campania il 09/07/1931

Dati derivanti da:

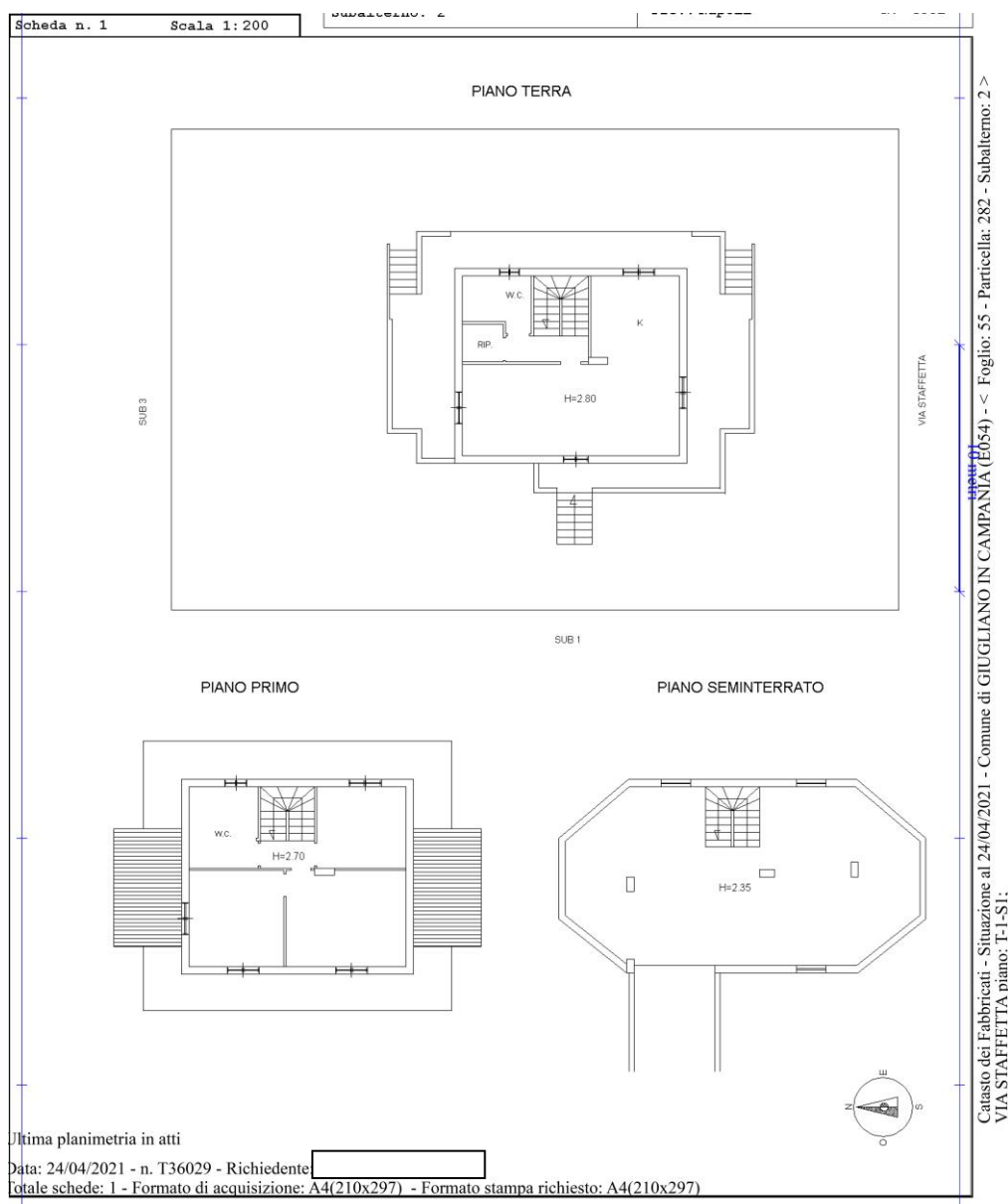
ISTRUMENTO del 07/12/1978 Voltura in atti dal 01/10/1980 Repertorio n.: 154174 Rogante: [REDACTED]
I Sede: NAPOLI Registrazione: PU Sede: NAPOLI n: 7224 del 21/12/1978 (n. 69979

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 12/09/1973 fino al 07/12/1978: [REDACTED]

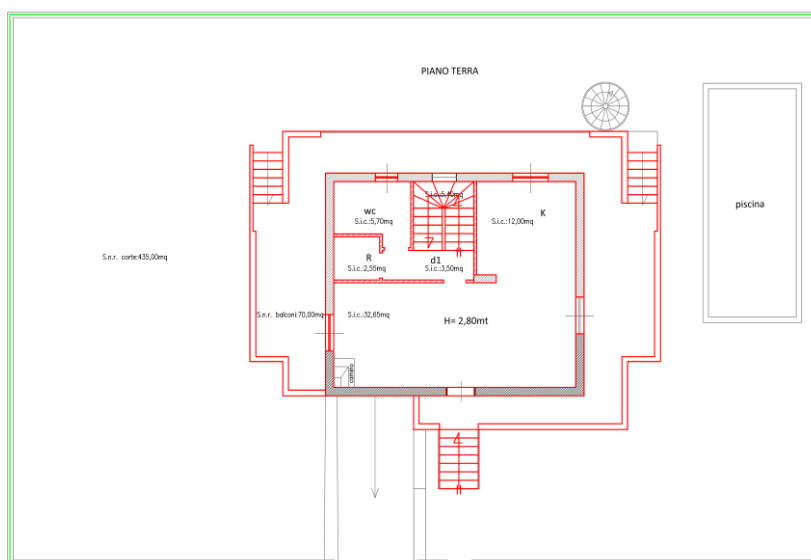
(Cfr. Documentazione catastale in Allegato 5)

Risulta verificato l'allineamento catastale ai titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

La planimetria catastale è stata presentata in data 26/09/2005 (Allegato 5d) ed è sotto riportata:



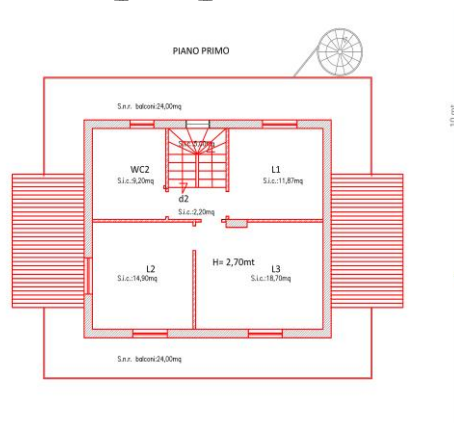
SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE SUL RILIEVO ATTUALE (All. 7d, 7e, 7f)



Piano TERRA (ammezzato)

Difformità:

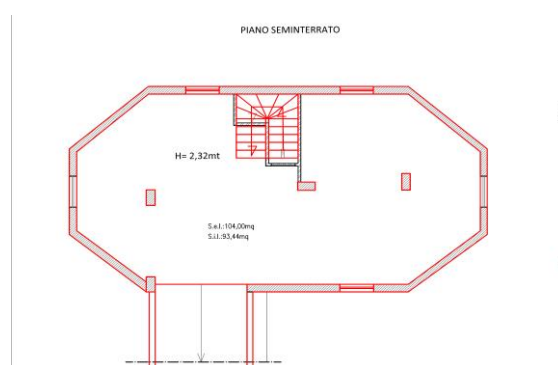
- 1) assenza della finestra del corpo scala nella planimetria catastale.
- 2) Assenza del camino nella planimetria catastale
- 3) assenza della piscina nella planimetria catastale
- 4) assenza della scala a chiocciola



Piano PRIMO

Difformità:

- 1) assenza della finestra del corpo scala nella planimetria catastale.
- 2) assenza della scala a chiocciola in ferro nel vialetto nella planimetria catastale



Piano SEMINTERRATO

Difformità:

- 1) assenza delle finestre dei lati nord e sud.

AGGIORNAMENTO CATASTALE:

Non si procede all'aggiornamento catastale in quanto le difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono tali da consentire l'individuazione univoca del bene; inoltre per la presenza di abusi da sanare è opportuno che la variazione delle planimetrie sia presentata successivamente alla regolarizzazione del cespite, in seguito alla quale si potrà procedere all'aggiornamento mediante procedura DOCFA per la variazione della planimetria catastale per la quale si prevede un costo di € 500,00 che si detrairà dal valore di stima del bene.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO UNICO: – Villetta unifamiliare di tre piani, piano seminterrato, piano rialzato e piano primo ed annessa area esterna in parte sistemata a giardino ed in parte pavimentata oltre ad una piscina interrata, sito in Via Staffetta n. 199/G (già 185), nel Comune di Giugliano in Campania (Na).

Distribuzione degli ambienti: al Piano terra (rialzato) è collocata la cucina-tinello con camino, un piccolo ripostiglio, ed un bagno con doccia. Al Piano primo si trovano tre camere da letto con accesso ai due balconi del piano, ed un ampio bagno con vasca. Al Piano seminterrato si trova un ampio garage. L'area esterna è pavimentata ed in parte sistemata a verde con aiuole e sul lato sud è stata realizzata una piscina interrata; Tutta la proprietà è delimitata da un muretto di recinzione con soprastante inferriata con piante ornamentali sui lati interni.

Indicazioni catastali: *Comune censuario di Giugliano in Campania (Na), Foglio 55, p.lla 282, [redacted], categ. A/7, cl. 5; consistenza 7,5 vani; R.C.€ 639,12.*

Confini dell'immobile: *Nord: P.lla Sub 3 del Fg 55/282; Sud: Via Staffetta; Est: P.lla 285 del Fg. 55; Ovest: Viale Comune (Fg. 55, P.lla 282, sub 1).*

Stato di manutenzione generale delle strutture (in base alla sola osservazione diretta): discreto/buono.

Stato di conservazione delle finiture: Discreto/buono.

Superficie S.i.l. commerciale: 235 mq

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianchi e con vetro-camera, dotati di cancelletti esterni antintrusione. L'appartamento è dotato dei normali **impianti** tecnologici, idraulico ed elettrico sprovvisti di certificazione, funzionanti. Esiste impianto di riscaldamento tradizionale con termosifoni funzionante e di condizionamento. L'appartamento non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica il cui costo può attualmente farsi ascendere a c.a € 500,00.

Non risulta esservi Amministrazione condominiale.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio risulta quanto segue:

La villetta fa parte di un complesso residenziale edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 79 rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania il 24/03/2004. Per la regolarizzazione urbanistico edilizie delle difformità sostanziali e non sostanziali, valutate in via orientativa, si è stimato un costo complessivo di c.a € 7000,00. In seguito alla regolarizzazione si dovrà altresì prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale per la quale si determina la spesa di € 500,00. Il costo dell'Attestato di prestazione energetica è stimato in € 500,00.

Il cespite staggito ricade in zona G2 "Zona direzionale dell'area costiera" del vigente Piano Regolatore Generale; non vi sono vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici o altri sull'area di riferimento, fatta eccezione per la *Servitù inedificandi* costituita con atto unilaterale d'obbligo, ai fini del rilascio da parte del Giugliano in Campania, del permesso di costruire di cui all'istanza protocollo 35421 del 31 ottobre 2002.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA: € 231.000,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, 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.**

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).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

VERIFICA DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE COSÌ INDIVIDUATO:

VILLINO IN GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) LOCALITÀ LAGO PATIA, VIA STAFFETTA 199/G (Già 185), P. T-1-S1

NEL NCEU DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA): FOGLIO 55, PLL.A 282, [REDACTED], A/7, VANI 7,5, R.C.: € 639,12

Si riportano i passaggi di proprietà del bene staggito e del suolo sul quale fu iniziata la costruzione nel 2004, partendo dall'ultimo e più recente atto di compravendita in capo all'esecutato:

2006) Atto di compravendita Per [REDACTED] del 17/11/2006 Rep. 3760/11387 trascritto a Na2 il 15/12/2006 ai nn. 94591/45005 con il quale [REDACTED] acquistò la villetta in Giugliano a Via Staffetta distinta nel NCEU al Fg 55, p.la 282, [REDACTED] da potere di [REDACTED], in regime di separazione dei beni in virtù di atto del Notaio [REDACTED] del 17/11/2006 rep. n. 37668 annotata in data 10/9/2007 (Estratto matrimonio - All. 3b).

2006) Atto di compravendita Per [REDACTED] del 28/2/2006 Rep. 36676/10555, trascritto a Napoli 2 il 21/3/2006 ai nn. 18148/9834 con il quale la Società [REDACTED] & C. sas acquistò la villetta in Giugliano a Via Staffetta distinta nel NCEU al Fg 55, p.la 282, sub 2 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

2004) Atto di compravendita per Notar [REDACTED] dell'11/2/2004 Rep. 22984/5294 trascritto a Na2 il 27/2/2004 ai nn. 9275/6776 con il quale il terreno in Catasto terreni di Giugliano al Fg 55 p.IIa 282 fu acquistato dalla [REDACTED] sas da potere di D [REDACTED] nato a Giugliano in Campania il 05/06/1965, [REDACTED] nata a Giugliano in Campania il 12/09/1962, [REDACTED] nato a Giugliano in Campania il 16/11/1970, [REDACTED] nato a Giugliano in Campania il 18/6/1947, [REDACTED] nata a Giugliano in Campania il 14/01/1935, [REDACTED] nata a Giugliano in Campania il 25/12/1937, [REDACTED] nata a Villaricca il 13/10/1963, [REDACTED] nata a Napoli il 22/9/1966, [REDACTED] nata a Napoli il 5/2/1969.

Non risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità dei predetti venditori ai quali il terreno *de quo* era pervenuto per successione a:

- [REDACTED], nato a Giugliano in Campania il 22/22/5/1936 e deceduto il 10/12/1998 di [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/6 indiviso), giusta dichiarazione di successione del 10/6/1999 trascritta il 10/7/2009 ai nn. 41211/29398;
- [REDACTED], nato a Giugliano in Campania il 2/6/1933 e deceduto il 9/1/1985 di [REDACTED], [REDACTED] (per la quota di 1/6 indiviso) giusta dichiarazione di successione trascritta a Napoli il 12/5/1987 ai nn. 12534/9826.

1984) Atto di compravendita per Notar [REDACTED] di Giugliano in Campania del 7/11/1984 trascritto a Na2 il 16/11/1984 ai nn. 34187/29001 con il quale [REDACTED], per la quota di 1/3 [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED], acquistarono il terreno in Giugliano Fg 55 p.IIa 282 da potere di [REDACTED] nato a Giugliano in Campania il 9/7/1931 e [REDACTED] nata in Giugliano in Campania il 16/12/1930.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il*

conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

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 abusivi 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 la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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**.

RICOSTRUZIONE DELLE FASI COSTRUTTIVE E REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Strumenti urbanistici vigenti nell'area di riferimento

Dal Certificato rilasciato dal comune di Giugliano (All. 8), il cespite staggito ricade in zona omogenea G2 "Zona direzionale dell'area costiera" del vigente Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario ad Acta con Delibera n° 87 del 29/10/1983 e reso esecutivo con decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di Conformità del Presidente della Giunta Regionale della

Campania n° 15415 del 27/09/1985 con le prescrizioni previste dalle Norme tecniche di Attuazione. Restano salve le nuove previsioni di PTC (Piano Territoriale di Coordinamento adottato con deliberazione del Sindaco Metropolitan di Napoli n° 25 del 29/01/2016 e successiva delibera n° 75 del 29/04/2016. Il cespite inoltre non ricade in area assoggettata ai Vincoli della L. 1497 del 29/6/1936 e L. 431 del 08/08/1985, e non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. L.gs n° 42, Parte terza, ivi comprese le aree di cui alla L. 11.6.1922 n° 778; per la Zona Omogenea G2 valgono gli articoli 52 e 53 delle NTA del P.R.G..

RICOSTRUZIONE DELLE FASI COSTRUTTIVE

CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI ATTUALE CON LE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Al fine di verificare la legittimità urbanistica del bene staggito è stata presentata specifica istanza di accesso agli atti del 21/5/2021 prot. 56602 del 24/5/21, al Comune di Giugliano in Campania (Na), indirizzato agli Uffici Urbanistica, Edilizia Privata, Condono ed Antiabusivismo. Dalle indagini espletate presso i succitati Uffici è risultato quanto segue:

- Epoca di realizzazione del fabbricato: 2004
- Permesso di costruire n. 79 del 24/03/2004

Gli uffici competenti non hanno potuto fornire alla scrivente la documentazione relativa al titolo edilizio abilitativo in quanto *non rinvenibile* negli archivi comunali, come dichiarato dal SUE nella Certificazione rilasciata in data 22/7/2021 prot. RU n. 79391 (in Allegato 8), pur confermando che agli atti del Comune di Giugliano risulta che la villetta di Via Staffetta 199/G (già 185) oggetto di pignoramento, fu costruita in virtù del Permesso di costruire n. 79 rilasciato da detto Comune il 24/03/2004 alla [REDACTED].

Dal predetto certificato si evince inoltre che non è stata presentata alcuna istanza di condono ai sensi della L. 326/2003, non sono state presentate pratiche edilizia DIA, SCIA, CIL, non risultano contenziosi amministrativi e non sono state emesse ordinanze di demolizione di opere abusive relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

Non è stato, pertanto, possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi al titolo urbanistico-edilizio abilitativo. L'unico riferimento grafico con il quale è possibile confrontare lo stato attuale del cespite *de quo* è quindi, la planimetria catastale, sebbene essa non sia probante. Solo, quindi, in via prudenziale si considererà la possibilità di sanare le difformità riscontrate nel confronto con gli elaborati planimetrici catastali precisando che la legittimità urbanistico-edilizia potrà essere accertata solo mediante l'acquisizione del titolo edilizio abilitativo.

Piano seminterrato

- Difformità non sostanziali:
 - 1) Modifiche aperture prospetti (finestre lati sud e nord)

Piano terra

- Difformità non sostanziali:
 - 2) Modifiche aperture prospetti (finestra corpo scala lato est)
 - 3) Scala a chiocciola in ferro esterna
 - 4) camino
- Difformità sostanziali:
 - 1) piscina

Piano primo

- Difformità non sostanziali:
 - 5) Modifiche aperture prospetti (finestra corpo scala lato est)
 - 6) Scala a chiocciola in ferro esterna

Per la regolarizzazione del bene, relativamente alle difformità non sostanziali riscontrate si potrà seguire un'unica procedura che consiste nella Richiesta di Accertamento Di Conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività ma non in contrasto con gli strumenti urbanistici. Si consideri che si applicheranno, oltre alle naturali spese tecniche e di istruttoria, quelle relative alle sanzioni e/o oblazioni così come disposto dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/01 di seguito riportato unitamente all'art. 36, stesso DPR:

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002).

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Si stimano, in via approssimativa, dal momento che la sanzione sarà determinata dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, le seguenti spese per legittimare le opere eseguite senza titolo:

- Oneri, sanzioni e spese tecniche per le opere non sostanziali eseguite in assenza di titolo abilitativo:
 - sanzioni di cui ai commi 1 e 4 art. 37 DPR 380/2001 e diritti di istruttoria: c.a € 1.000,00
 - spese tecniche: c.a € 1.000,00.
- Per un totale pari ad € 2.000,00 per spese complessive a carico dell'aggiudicatario.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ SOSTANZIALI:

Per quanto riguarda le modifiche sostanziali, qualora si riscontrasse la conformità del titolo urbanistico-edilizio abilitativo (P.d.c. 79/2004) allo stato dei luoghi rappresentato nelle planimetrie catastali, la realizzazione della piscina ricadrebbe nel novero degli *Interventi subordinati a permesso di costruire; in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 22, comma 3 lett. a) del D.P.R. 380/01 possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività per interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (art. 10 lett. c, D.P.R. 380/01).*

Costituiscono infatti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire (Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4; L. 380/2003 - Art. 10 Interventi subordinati a permesso di costruire):

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) **gli interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Ai sensi dell'art. 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione della piscina deve essere qualificata, pertanto, come ristrutturazione edilizia, in quanto essa realizza *un organismo diverso dal precedente per struttura e destinazione*. Gli interventi in questione, secondo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. n. 380 del 2001, devono essere quindi assentiti con permesso di costruire il che determina la legittimità della prescrizione demolitoria, in caso di assenza di conformità agli strumenti urbanistici vigenti e sanabili laddove sussista la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'attualità e all'epoca della costruzione ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Non vi è possibilità, in ogni caso, di ricorrere, da parte dell'aggiudicatario, alla sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile in ragione dei commi 5 e 6 articolo 40, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mm. e ii in quanto la villetta è stata costruita successivamente ai termini previsti dall'ultimo condono ex L. 326/2003.

Per tener conto dell'eventualità che la piscina sia stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo, si prevede il costo per la regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio di € 5.000,00 che possa contemplare sia l'ipotesi del ripristino dello stato dei luoghi che quello della sanatoria ordinaria ex art. 36 D.P.R. qualora il piano particolareggiato nel quale è rientrata la realizzazione del complesso residenziale ex art. 52 delle NTA del P.R.G. di cui fa parte il villino staggito, ne consentisse la realizzazione. Purtroppo il piano particolareggiato non è stato reperito dall'Ufficio tecnico non consentendo allo scrivente ctu di effettuare tale accertamento.

Il costo complessivo valutato per la regolarizzazione urbanistico edilizia in via prudenziale e indicativa sarà di €7.000,00 ed è da porsi a carico dell'aggiudicatario e pertanto sarà detratto dal valore di mercato del bene.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla Signora [REDACTED] e dal suo nucleo familiare in virtù di contratto di locazione intestato al compagno, Sig. [REDACTED], come dalla stessa dichiarato a verbale in sede di accesso (Cfr. Verbale di accesso redatto dal custode giudiziario [REDACTED] e sottoscritto dalla scrivente ctu in Allegato 1). Si fa presente che il contratto di locazione rilasciato alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate stipulato tra il debitore e il predetto Sig. [REDACTED], n.2459T reg.to il 10/3/2016, con decorrenza dal 01/3/2016 fino al 29/2/2020 con tacito rinnovo per la medesima durata, riporta dati catastali non corrispondenti a quelli che identificano l'immobile oggetto di pignoramento, sebbene l'indirizzo coincida (Cfr. Contratto in Allegato 9). Riguardo allo stato locativo, la scrivente ha stimato l'indennità di occupazione del bene in apposita relazione trasmessa al custode giudiziario valutata in € 500,00 mensili (Allegato 10).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali:
 - Non sussistono
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
 - Non risultano

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
- Non sussistono
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:
- Non sussistono
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:
- Non sussistono

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
- ISCRIZIONE del 15/12/2006 - Registro Particolare 37746 Registro Generale 94592 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37671/11388 del 17/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 - ISCRIZIONE del 03/03/2009 - Registro Particolare 2707 Registro Generale 11503 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 107121/71 del 17/02/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
 - ISCRIZIONE del 25/05/2011 - Registro Particolare 3679 Registro Generale 22435 Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 522/7111 del 24/05/2011 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
 - ISCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 22346 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2859/7115 del 18/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- TRASCRIZIONE del 22/02/2019 - Registro Particolare 7993 Registro Generale 9862 Pubblico ufficiale U.G C/O TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 324/2019 del 11/01/2019 relativo al pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva.
 - TRASCRIZIONE del 27/02/2004 - Registro Particolare 6779 Registro Generale 9282 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22985 del 11/02/2004 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO relativo alla p.lla 282 del Foglio 55 sul quale è inserito il cespite staggito. Nella nota di trascrizione si legge che *la particella che si trascrive e in catasto del detto comune al foglio 55/d. la Societa' "[REDACTED]", asserva in favore del comune di Giugliano in Campania, l'area sita in Giugliano in Campania, localita' lago patria, denominato "torre magna o Zoccolelle". Detta servitù inedificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto comune di Giugliano in Campania del permesso di costruire di cui all'istanza protocollo 35421 del 31 ottobre 2002. La costituita, dichiara che il presente asservimento di area è valido ed efficace anche per eventuali future varianti, fermo restando i limiti di cui al vigente p.r.g. (Cfr. Nota di trascrizione in Allegato 2)*

- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Per le difformità descritte in risposta al quesito n. 6 è stato valutato, in via prudenziale ed orientativa, di €7.000,00. Tale costo è stato detratto dal valore di mercato stimato.

- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Le difformità riscontrate consistono in abusi edilizi non sostanziali e sostanziali che dovranno essere sanati. L'aggiornamento della planimetria catastale dovrà essere presentato contestualmente alla presentazione delle relative pratiche edilizie in sanatoria con il costo di €500,00 che sarà detratto dal prezzo di mercato.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il sottoscritto CTU ha consultato sul portale dedicato dell'Agenzia del Demanio l'elenco delle aree del Patrimonio Immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia aggiornato al 31/12/2020 da cui si evince che il bene staggito non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica 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 o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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 (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, abbia 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 dall'atto di acquisto).

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.

Da quanto è stato possibile accertare dalla documentazione reperita, non risulta sussistere alcun vincolo, peso, censo, livello, usi civici, che possano pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità del compendio pignorato.

Sussiste soltanto l'atto unilaterale d'obbligo con il quale la società costruttrice del complesso immobiliare di cui fa parte il cespite oggetto di pignoramento, ovvero la Società [REDACTED], ha asservito la p.la 282 del Foglio 55 sul quale è inserito il cespite staggito, in favore del Comune Di Giugliano in Campania. Nella nota di trascrizione del del succitato atto unilaterale d'obbligo, del 27/02/2004 - Registro Particolare 6779 Registro Generale 9282, si legge: "detta servitu in edificandi viene costituita ai fini del rilascio da parte di detto comune di giugliano in campania del permesso di costruire di cui all'istanza protocollo 35421 del 31 ottobre 2002. La costituita, dichiara che il presente asservimento di area è valido ed efficace anche per eventuali future varianti, fermo restando i limiti di cui al vigente P.R.G." (Cfr. nota di trascr. del 27/2/2004 nn. 9282/6779 in Allegato 2)

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 2) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Non vi è Amministrazione condominiale.
- 3) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.
 - Non risultano

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso,

l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare 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, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

DEFINIZIONE E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DEL METODO

Per la stima del cespite oggetto di pignoramento si è fatto riferimento esclusivamente a standards internazionali di valutazione immobiliare. Essi rappresentano un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico: gli International Valuation Standards predisposti dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e gli European Valuation Standards predisposti a cura di The European Group of Valuer's Association. Si fa presente che in Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, III edizione, edito da Tecnoborsa, (quarta ed ultima edizione aggiornata ad ottobre 2011). Gli standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate. L'analisi dei dati immobiliari si basa sulle caratteristiche degli immobili (superfici, impianti, stato di manutenzione ecc.) applicando

modelli valutativi pluriparametrici quali per esempio: il Market Comparison Approach, MCA, il Metodo finanziario Income Approach, IA, il Metodo del Costo (Cost Approach, CA, ecc. L'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico. Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e sono altresì reperibili le offerte di immobili in vendita con i relativi prezzi proposti e le descrizioni più o meno dettagliate, spesso corredate di immagini e planimetrie con indicazione dei dati dimensionali. Nella fattispecie il criterio più appropriato da adottare è quello del Market Comparison Approach, il metodo di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo che, alla luce di tutto quanto sopra espresso, consente di definire il più probabile valore degli immobili, ricercando preliminarmente i prezzi definiti per compravendite di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle opportune correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il metodo MCA si articola nelle fasi seguenti:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri necessari ai fini della valutazione. Nella stima del valore di mercato di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella **tabella dei dati** dove sono riportati gli immobili comparabili e l'immobile da valutare nelle colonne mentre le caratteristiche immobiliari sono inserite nelle righe secondo un ordine convenzionale. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica, infine, rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali (adjustment percentage). La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Per applicare il metodo MCA si devono compiere dunque aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Per calcolare il prezzo marginale delle singole caratteristiche si utilizza la formula

$P = Sp \times Pi / 12$ dove P è il prezzo marginale della caratteristica data, Sp è il saggio di variazione annuale dei prezzi e Pi è il prezzo del comparabile i. Riveste importanza sostanziale la scelta dei comparabili da selezionare e la correttezza di tale scelta, e quindi della stima, può essere valutata mediante la verifica del valore della divergenza percentuale assoluta.

APPLICAZIONE DEL METODO MCA ALL'IMMOBILE DA STIMARE

La ricerca di mercato sui maggiori siti web, volta ad individuare quegli immobili che per localizzazione, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, vetustà del fabbricato e vetustà dell'immobile, impiantistica, livello di piano, ecc., più corrispondono ai beni da valutare, ha permesso di individuare due comparabili (All. 11)

Comparabile n. 1

Via Staffetta, Giugliano in Campania

SIL. commerciale 200 mq

Prezzo di vendita 245.000, 00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: www.immobiliare.it

Comparabile n. 2

Via Staffetta, Giugliano in Campania

SIL. commerciale 198 mq

Prezzo di vendita 245.000, 00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: www.immobiliare.it

Entrambi sono stati verificati comparando le informazioni con le foto ed i grafici in essi contenuti.

Si precisa, inoltre, che il prezzo indicato dalle agenzie immobiliari è stato decurtato del 10%, per tenere conto del margine di trattativa. Le superfici considerate per uniformare le consistenze dell'immobile staggito ai comparabili selezionati sono le SIL (superfici interne lorde) commerciali tenendo conto dei relativi rapporti mercantili.

CONSISTENZA IMMOBILE CRITERIO DI MISURAZIONE: SIL COMMERCIALE	Destinazione	Superficie	rapporto mercantile	Superficie commerciale	234,68 MQ
	Principale	128	1,00		
Balconi	120	0,25	Ascensore	no	
Corte	30	1,00			
(Calcolo sup. esterna: 10% fino a 170 mq SIL e 0,05% oltre la Sil)					
soffitta/sottotetto	0	0,80	livello di piano	0	
box auto/garage	93,36	0,50			
posto auto	0	0,30			

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Stato di manutenzione	Edificio	Discreto/buono
	Immobile	Discreto/buono

Si precisa, ancora, che: la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza (S.I.L. commerciale) e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, ha valore puramente indicativo. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

A titolo di mero confronto si riportano a fianco le quotazioni OMI per la zona in esame che per ville e villini libere da vincolo locativo e con stato conservativo normale si attestano su un valore minimo di €1.100,00/mq a quello massimo di € 1.650,00 €/mq

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione Geopoi_IIsemestre 2020 zona E4

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1600	L	3,2	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1150	L	2,3	3,5	L
Box	Normale	650	1000	L	2,4	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,4	5,1	L

APPLICAZIONE DEL METODO MCA AL BENE DA STIMARE

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Subject
Prezzo di Mercato (euro)	220.500	220.500	
Data (mesi)	2	1	0
Superficie Principale (mq)	200	180	128
Superficie balconi(mq)	0	0	120
Stato di Manutenzione Imm.	3	3	3
Stato di Manutenzione Ed.	3	3	3
Corte	0	0	30
box auto	0	18	0
livello di piano	0	0	0

Tabella (a)

La prima tabella (a) esprime i valori numerici delle caratteristiche, in mq o in mesi ed un peso numerico variabile da 1 a 5 allo stato di manutenzione dell'immobile e dell'edificio in cui questo è ubicato, precisamente si considererà un valore compreso tra 1 e 2 per uno stato di manutenzione mediocre, che richieda interventi di manutenzione straordinaria, un valore compreso tra 3 e 4 per uno stato di manutenzione sufficiente/discreto (normale) che non richieda particolari interventi di ristrutturazione se non di manutenzione ordinaria, un valore pari a 5 per uno stato di manutenzione buono. Quest'ultimo punteggio viene usato per immobili nuovi o totalmente ristrutturati.

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	220.500	220.500
Data (mesi)	183,75	183,75
Superficie principale (mq)	1102,5	1102,5
Superficie non resid. (mq)	275,63	275,63
Corte	1102,5	1102,5
Stato di Manutenzione Imm.	0	0
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Box auto	551,25	551,25
Livello di piano	0	0

Tabella (b) - I dati sono espressi in valore assoluto

La tabella (b) dei prezzi marginali attribuisce un valore espresso in euro (in valore assoluto) alle varie caratteristiche, determinati secondo la metodologia del MCA, tenendo conto del saggio di variazione del fattore tempo (pari al 1%) e del saggio di variazione di piano (pari all'1%).

Tabella di valutazione			
Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Subject
Prezzo di Mercato (euro)	220.500	220.500	
Data (mesi)	-183,75	-367,5	
Superficie Principale (mq)	-79380	-57330	
Superficie balconi (mq)	33075	33075	
Stato di Manutenzione Imm.	0	0	
Stato di Manutenzione Ed.	0	0	
Corte	33075	33075	
box auto	51464,7	41542,2	
livello di piano	0	0	
Prezzo corretto	258.551	270.494,70	
<i>Tabella (c)</i>			

Moltiplicando i prezzi marginali per la differenza dei valori alla tabella (a) dei comparabili e dell'immobile da stimare, si ottengono i valori espressi in euro delle singole caratteristiche (tabella (c)). Applicando un peso del 50% ai comparabili A e B si ha un valore dell'immobile stimato, pari in c.t. a 265.000,00 €, con una divergenza percentuale assoluta del 5%, e con un prezzo medio unitario di 1.129,20 €/mq. Tale valore unitario rientra nel range delle quotazioni OMI tra i valori minimi e massimi relativi alla zona.

Decurtazioni del prezzo di mercato (ex Art. 568 c.p.c):

Decurtazione costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

a) Regolarizzazione urbanistica, in c.t.	€ 7.000,00
b) Per Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima):.....	€ 0,00
c) Per oneri condominiali scaduti e non pagati (per due anni di esercizio) in c.t.....	€ 0,00
d) Per Attestazione Di Prestazione energetica:	€ 500,00
e) Per aggiornamento catastale.....	€ 500,00
Totale oneri e costi a carico dell'aggiudicatario: in c.t.	€ 8.000,00
SUB TOTALE (Valore di mercato stimato con MCA - decurtazioni a-f) in c.t.....	€ 257.000,00

- f) Al fine di considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene idonea una riduzione del 10% sul valore sopra calcolato. Applicando tale riduzione ed un opportuno arrotondamento in cifra tonda, si ottiene il Valore a base d'asta che si propone di seguito: €257.000,00 – 10%= € 231.300,00

PREZZO A BASE D'ASTA in c.t € 231.000,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **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 prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

[REDACTED]

[REDACTED]

La scrivente ctu ha prodotto il certificato di residenza e di matrimonio con annotazioni a margine relativi al debitore esecutato dai quali si rileva che il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di separazione legale dei beni alla data dell'acquisto dell'immobile staggito di cui, pertanto, ha la piena proprietà ed è residente a Vinchiaturo (CB) alla Via [REDACTED] n. 12 (Cfr. Certificati in Allegato n. 3)

ALLEGATI:

Allegato n. 1: Verbale di primo Accesso

Allegato n. 2: Ispezioni ipotecarie

Allegato n. 3: Certificati residenza e matrimonio con annotazioni esecutato

Allegato n. 4: Titolo di provenienza inter vivos: Atto per Notar [REDACTED] del
19/11/2006 Repertorio n. 37670

Allegato n. 5: Documentazione Catastale:

5a) Vax Catasto Terreni

5b) Visura storica particella 282 del foglio 55 C.T.

5c) Visura storica per u.i.u. [REDACTED] della p.lla 282, fg. 55

5d) Planimetria catastale [REDACTED] della p.lla 282, fg. 55

Allegato n. 6: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato n. 7: DOCUMENTAZIONE GRAFICA:

7a) Planimetria generale di rilievo

7b) Planimetria di rilievo dello stato attuale piano T

7c) Planimetria di rilievo dello stato attuale piano 1

7d) Planimetria di rilievo dello stato attuale piano S1

7e) Planimetria con sovrapposizione del rilievo sulla planimetria catastale P. T

7f) Planimetria con sovrapposizione del rilievo sulla planimetria catastale P. 1

Allegato n. 8: DOCUMENTAZIONE UTC: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 9: Contratto di locazione

Allegato n. 10: Relazione su indennità di occupazione

Allegato n. 11: Documentazione per la stima

Allegato n. 12: Prove di spedizione alle parti dell'elaborato peritale

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice e che in fede si sottoscrive.

In Fede

[REDACTED]