

Tribunale di Torre Annunziata

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. N°\_\_\_\_

G. E. Dott.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**LOTTO UNICO**

(oppure LOTTO n. \_\_\_\_. N. B. predisporre una relazione per ogni lotto)

Appartamento ubicato nel Comune di XXX alla Via XXX n°X.

Coordinate geografiche

C. F. Comune di \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_ Particella \_\_\_\_ Sub

INSERIRE IMMAGINE RAPPRESENTATIVA DEL BENE

Torre Annunziata li, 00/00/0000

L’Esperto\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Sommario

[1. DATI PROCEDURA 4](#_Toc130296119)

[2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO 5](#_Toc130296120)

[3. ATTO DI PIGNORAMENTO 6](#_Toc130296121)

[4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI 7](#_Toc130296122)

[5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO 9](#_Toc130296123)

[6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO 10](#_Toc130296124)

[6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 10](#_Toc130296125)

[6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C. 10](#_Toc130296126)

[6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli 11](#_Toc130296127)

[6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2 13](#_Toc130296128)

[6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3 14](#_Toc130296129)

[6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto 14](#_Toc130296130)

[6.3.1.a DATI GENERALI: 14](#_Toc130296131)

[6.3.2 Determinazione della superficie commerciale 16](#_Toc130296132)

[6.3.2.a Criteri di calcolo 16](#_Toc130296133)

[6.3.2.b Calcolo superficie commerciale 18](#_Toc130296134)

[6.3.5 Formazione dei lotti 19](#_Toc130296135)

[6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4 21](#_Toc130296136)

[6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento 21](#_Toc130296137)

[6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite 21](#_Toc130296138)

[6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5 23](#_Toc130296139)

[6.5.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di \_\_\_\_\_\_\_ al F. \_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_. 23](#_Toc130296140)

[6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6 25](#_Toc130296141)

[6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di \_\_\_\_\_\_ al F. \_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub \_\_\_. 25](#_Toc130296142)

[6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7 27](#_Toc130296143)

[6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale 27](#_Toc130296144)

[6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8 30](#_Toc130296145)

[6.8.1. Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune \_\_\_ al F. 00, part. 0000 sub 00. 30](#_Toc130296146)

[6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9. 31](#_Toc130296147)

[6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10. 32](#_Toc130296148)

[6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11. 33](#_Toc130296149)

[6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative. 33](#_Toc130296150)

[6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità. 33](#_Toc130296151)

[6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità. 33](#_Toc130296152)

[6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12. 34](#_Toc130296153)

[6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13. 35](#_Toc130296154)

[6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14. 36](#_Toc130296155)

[6.14.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di \_\_\_\_\_\_ i al F. 00, part. 0000 sub 00. 36](#_Toc130296156)

[6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15. 38](#_Toc130296157)

[6.15.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di \_\_\_\_\_ al F. \_\_, part. \_\_\_\_ sub 00. 38](#_Toc130296158)

[6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile. 38](#_Toc130296159)

[6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. 38](#_Toc130296160)

[6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16. 39](#_Toc130296161)

[6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. 39](#_Toc130296162)

[6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue. 39](#_Toc130296163)

[6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17. 40](#_Toc130296164)

[6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18. 41](#_Toc130296165)

[6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19. 42](#_Toc130296166)

[6.19.1 Immobile 1: U. I. C. F. del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ F. \_\_\_, part. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub. 42](#_Toc130296167)

[7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI. 43](#_Toc130296168)

[8. ELENCO ALLEGATI 44](#_Toc130296169)

[9. CONCLUSIONI 45](#_Toc130296170)

# 1. DATI PROCEDURA.

Giudice dell’Esecuzione:

R. G. E.:

Creditore Procedente:

Debitore esecutato:

Creditore intervenuto:

Data udienza per la determinazione delle modalità della vendita:

Esperto Stimatore:

Custode Giudiziario:

# 2. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il **pignoramento della seguente unità immobiliare:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Immobile n. 1** | |
| **Diritto Pignorato** | (indicare il diritto pignorato es: piena proprietà per la quota di ½, nuda proprietà per la quota di 1/1, etc) |
| **Natura** | (Terreno – Abitazione - Capannone industriale - etc |
| **Ubicazione** | Indirizzo con civico attuale - scala piano interno |
| **Ditta Catastale** | Nome Cognome - data di nascita - C. F. - diritto risultante in catasto |
| **Catasto** | Fabbricati/Terreni |
| **Comune** |  |
| **Dati identificativi** | Foglio \_\_, particella \_\_\_, sub \_ |
| **Dati di Class.** | Categoria \_\_, classe \_\_, consistenza \_\_\_vani, sup. catastale totale \_\_\_ mq, \_\_\_\_\_\_R.C. € \_\_\_ |
| **Indirizzo catastale** |  |

**Così descritto nell’atto di pignoramento: (inserire descrizione di cui all’atto di pignoramento)**

**DA RIPETERE PER OGNI IMMOBILE PIGNORATO**

# 3. ATTO DI PIGNORAMENTO.

L’atto di pignoramento relativo all’immobile sopra identificato è:

Dati relativi alla nota di trascrizione Dati relativi al titolo

|  |  |
| --- | --- |
| Nota del reg. gen. reg. part.  **\_\_/\_\_/\_\_\_** **0000**  **0000**  Ufficio: **Agenzia del Territorio – sezione pubblicità immobiliare - Napoli 2** | Tipo di atto:  Data:  **Verbale di pignoramento immobili** 00/00/00  numero repertorio:  000/000  Sezione B immobili  Unità negoziale n. 1:  Immobile n. 1  Comune: \_\_\_  Catasto: \_\_\_  Sez. urbana - **Foglio \_ Particella \_\_ Subalterno \_**  Categoria: \_\_\_  Consistenza: \_\_vani  Indirizzo: Via \_\_\_\_\_\_\_  (ripetere in caso di più immobili)  Sezione C- Soggetti:  A favore:  **XXXXXXX**  C.F: 000000000000- sede XXXXXX  Contro:  Soggetto n. 1  **XXXXXXX**  nato a XXXXX (NA) il 00/00/00,  C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX  Relativamente all'unità negoziale  Per il diritto di \_\_\_ per la quota \_\_\_ |

# 4. NUMERO E DESCRIZIONE LOTTI.

**Dei beni oggetto di pignoramento sono stati formati N. lotti appresso descritti**

**LOTTO n. 1** piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 o altro diritto) di appartamento (o terreno o locale commerciale, etc) ubicato in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. (o alla località) scala\_\_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_\_ int.\_\_\_\_\_\_\_\_; l'immobile è composto da\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (oppure è esteso per mq\_\_\_\_\_\_); confina a nord con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a sud, confina con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a est, confina con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a ovest; riportato nel N. C. E. U. (o N. C. T.) del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(in ditta\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_o ancora in ditta\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_\_ o già scheda\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) , sub \_\_\_\_\_\_\_\_ , cat. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rendita \_\_\_\_\_\_(oppure r. d.\_\_\_\_\_ r. a.\_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n.\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto all'istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_\_\_\_\_; oppure l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d. P. R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; ricade in zona \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (solo per i terreni).

Stato di occupazione dell’immobile: (libero/occupato dal debitore / occupato da persona diversa dal debitore in assenza di regolare contratto di locazione / occupato da persona diversa dal debitore con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura in tal caso inserire estremi del contratto data stipula e scadenza)

Pervenuto all'esecutato in virtù di \_\_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc) per notar \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ai nn.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

**PREZZO-BASE**: euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**OFFERTA MINIMA**: euro

**RIPETERE PER EVENTUALI ULTERIORI LOTTI**

**LA PRESENTE RELAZIONE È RELATIVA AL LOTTO N. (NEL CASO DI PIÙ LOTTI)**

|  |
| --- |
| Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l’espletamento dell’incarico ricevuto dall’autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all’incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle “linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero” – G.U. n.178 del 31 luglio 2008. |

# 5. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

I quesiti di cui l'incarico affidatomi dal G. E. sono contenuti nel verbale di accettazione dell'incarico del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, depositato telematicamente in pari data, al quale per brevità di esposizione si rimanda.

# 6. IN RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

## 6.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

|  |
| --- |
| 1. *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese nel caso l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);* |

### 6.1.1 Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C. P. C.

**ESITO DELLA VERIFICA**

* **POSITIVO** la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.
* **NEGATIVO** (in caso negativo indicare documenti mancanti e criticità da segnalare al G.E. ed al creditore procedente)

### 6.1.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

In base alle verifiche effettuate attraverso ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile, effettuate per soggetto a nome dell'esecutato e del suo dante causa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nonché di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_ della unità immobiliare oggetto di procedura, e all'U. I. censita in C.F. al F. 00 p.lla 000 sub 0 la cui soppressione, avvenuta \_\_/\_\_/\_\_\_, ha originato e/o variato gli immobili censiti attualmente al F. 00 p.lla 00 sub 00 e sub 00, risulta:

**Iscrizioni contro:**

*INSERIRE ELENCO ISCRIZIONI CONTRO E A FAVORE*

**Trascrizioni contro:**

*INSERIRE ELENCO TRASCRIZIONI CONTRO E A FAVORE*

**DOCUMENTI ACQUISITI ED ALLEGATI:**

**Documentazione catastale:**

* Estratto di mappa (vedi all. n°);
* Visura storica catastale (vedi all. n°);
* Planimetria catastale (vedi all. n°);
* Altri ed eventuali.

**Titoli di provenienza:**

* Titolo di proprietà in favore dell’esecutato (vedi all. n°);
* Ulteriori titoli di provenienza del bene (ultraventennale) (vedi all. n°)

**Certificati anagrafici:**

* Certificato di residenza storico (vedi all. n°);
* Atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) (vedi all. n°);
* Altri ed eventuali

**Documentazione urbanistica:**

* Titoli abilitativi (vedi all. n°);
* certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni) (vedi all. n°)
* Altri ed eventuali

## 6.2 RISPOSTA AL QUESITO 2.

|  |
| --- |
| 1. *segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali tempestivamente se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;* |

Il sottoscritto ha provveduto a segnalare, nei termini stabiliti, le risultanze del controllo di cui al punto precedente al G. E. mediante la compilazione ed il deposito in Cancelleria del modulo appositamente predisposto, redatto per ognuno degli immobili oggetto di procedura .

La **segnalazione relativa allo stato di occupazione degli immobili è stata depositata in data \_\_\_ nel termine concesso.**

**STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE** (vedi anche quesito 15 qui sono riepilogate le risultanze delle ricerche di cui al quesito 15).

* Libero
* Occupato dal debitore
* Occupato da persona diversa dal debitore in assenza di contratto di locazione
* Occupato da persona diversa dal debitore con contratto di locazione non opponibile alla procedura (riportare gli estremi del contratto di locazione)
* Occupato da persona diversa dal debitore con contratto di locazione opponibile alla procedura (riportare gli estremi del contratto di locazione)

**OCCUPANTI DELL’IMMOBILE** (elenco occupanti immobile con dati anagrafici)

## 6.3 RISPOSTA AL QUESITO 3.

|  |
| --- |
| 1. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico ...... omissis.......... (come riportato alla pag. 2 nel verbale di giuramento)* |

### 6.3.1 Descrizione e localizzazione immobile/ immobili di cui si compone il lotto.

### 6.3.1.a DATI GENERALI:

UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE FABBRICATO CUI FA PARTE L’IMMOBILE STAGGITO.

INSERIRE INDIRIZZO NUMERO CIVICO.

INSERIRE FOTO SATELLITARE CON EVIDENZIAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L’U. I. STAGGITA.

TIPOLOGIA - CARATTERISTICHE - STATO CONSERVAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L’ IMMOBILE STAGGITO.

DESCRIZIONE.

INSERIRE FOTO PROSPETTO PRINCIPALE.

PARTI COMUNI - DESCRIZIONE E STATO CONSERVAZIONE.

INSERIRE FOTO INDICATIVA PARTI COMUNI.

CONTESTO - CARATTERISTICHE DELLA ZONA - CARATTERISTICHE ZONE CONFINANTI.

*6.3.1.b DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA (o UU. II. componenti il lotto).*

1. **DATI CATASTALI**
2. **CONFINI**
3. **PERTINENZE ACCESSORI ED EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI**
4. **ACCESSI**
5. **DESCRIZIONE -** (inserire fotografie + significative)
6. **ESPOSIZIONE**
7. **ALTEZZA INTERPIANO**
8. **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE**
9. **STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**
10. **RISPONDENZA IMPIANTI ALLA NORMATIVA VIGENTE**
11. **EVENTUALI COSTI NECESSARI ALL’ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI**
12. **AREE ESTERNE DI PERTINENZA -** (descrivere ed inserire foto significative)

INSERIRE PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

INSERIRE FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE DEL BENE STAGGITO METTENDO IN EVIDENZA I PREGI DELL’IMMOBILE. NEL CASO IN CUI VI SIANO PARTICOLARI CARATTERISTICHE, ANCHE NEGATIVE, DA PORRE ALL’ATTENZIONE DEL POTENZIALE ACQUIRENTE INSERIRE LA RELATIVA FOTOGRAFIA.

N. B: - le fotografie inserite nella relazione non devono essere nuovamente inserite nell’allegato rilievo fotografico)

### 6.3.2 Determinazione della superficie commerciale.

### 6.3.2.a Criteri di calcolo.

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alle linee guida approvate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP, e agli analoghi criteri dell’Agenzia del Territorio. Più dettagliatamente, nel calcolo della superficie si evidenzia che:

* i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, ovvero al 50% se in comunione con altre unità immobiliari;
* i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
* le taverne ed i locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 m sono computate con un’incidenza del 60%.

Ciò premesso, la superficie commerciale complessiva del bene, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, è pari alla somma:

* della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
* della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: a) di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); b) di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Le superfici accessorie di un bene rappresentano gli “elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell’unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti. Non sono indispensabili all’uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi”. Le superfici delle pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell’unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva del bene. Si adottano i criteri di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Superfici di ornamento:

* 25% della superficie dei balconi e lastrici solari (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
* 35% della superficie di terrazzi e logge (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
* 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
* 35% della superficie dei patii e porticati (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
* 15% della superficie di giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
* 10% della superficie di giardini ed aree di pertinenza di ville e villini (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
* 80% della superficie delle verande con finiture analoghe ai vani principali.

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D. P. R. 138/98):

* del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
* del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie del vano scala delle abitazioni pluripiano viene computata una sola volta nella sua proiezione orizzontale.

### 6.3.2.b Calcolo superficie commerciale.

(per ogni unità immobiliare componente il lotto)

Per completezza si indica anche la superficie utile interna.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SUPERFICI UTILI U. I. N. \_\_\_** | | |
| **C. F. F. 00 PART. 00 SUB 00** | | |
| **LOCALE** | **SUPERFICIE UTILE INTERNA** | **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE** |
| **Piano seminterrato** | | |
| Disimpegno 1 | 5,26 mq |  |
| Locale 1 (studio) | 30,10 mq |  |
| Locale w. c. | 3,25 mq |  |
| Disimpegno 2 | 9,56 mq |  |
| Deposito | 22,79 mq |  |
| ripostiglio | 4,64 mq |  |
| Deposito/garage |  | 57,69 mq |
| Vanella |  | 14,14 mq |
| Vano scala |  | 4,61 mq |
| **Piano rialzato** | | |
| Ingresso-salone | 81,89 mq |  |
| soggiorno | 21,66 mq |  |
| lavanderia | 4,32 mq |  |
| disimpegno | 4,37 mq |  |
| Locale w. c. | 3,66 mq |  |
| cucina | 26,55 mq |  |
| Area esterna di pertinenza |  | 159,55 mq |
| **Primo piano** | | |
| Camera 1 | 14,46 mq |  |
| w. c. 1 | 8,23 mq |  |
| Balcone camera 1 |  | 5,59 mq |
| disimpegno | 19,90 mq |  |
| Camera 2 | 13,53 mq |  |
| Camera 3 | 13,00 mq |  |
| Balcone camera 3 |  | 19,10 mq |
| w. c. 2 | 4,30 mq |  |
| **TOTALE** | **291.47 mq** | **260,68 mq** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE U. I. N. \_\_** | | | |
| **U. I. n. \_\_\_ C. F. F. 00 part. 00 sub 00** | | | |
| **DESCRIZIONE** | **SUPERFICE**  **(mq)** | **COEFFICIENTE OMOGENIZZAZIONE** | **SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)** |
| Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisori interni e perimetrali PS1 | 0,00 | 1,00 |  |
| Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisori interni e perimetrali PT | 0,00 | 1,00 |  |
| Superficie vani principali ed accessori comprensiva della quota occupata dai muri divisori interni e perimetrali P1 | 0,00 | 1,00 |  |
| Superficie balconi P1 | 0,00 | 25% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10% |  |
| Superficie lorda Garage | 0,00 | 0,50 |  |
| Superficie area scoperta di pertinenza (ville e villini) | 0,00 | 10% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2% |  |
| **SUPERFICIE COMMERCIALE (in c.t.)** | | |  |

### 6.3.5 Formazione dei lotti.

Nella formazione dei lotti, come disposto dal mandato, si tiene conto dello stato dei luoghi. Più dettagliatamente tenendo conto:

si ritiene opportuno formare di tutti i cespiti staggiti n. \_\_\_ lotti la cui descrizione è riportata alla pag. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ della presente relazione alla quale si rimanda.

## 6.4 RISPOSTA AL QUESITO 4.

|  |
| --- |
| 1. *indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile;* |

### 6.4.1 Provenienza del bene/dei beni oggetto di pignoramento.

(PER OGNI UNITÀ IMMOBILIARE CHE COMPONE IL LOTTO)

Si indicano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede il pignoramento, inserendo descrizione del bene contenuta in ogni singolo titolo di provenienza evidenziando eventuali difformità tra la descrizione contenuta nei vari titoli

### 6.4.2 Frazionamenti e variazioni catastali eseguite.

(PER OGNI UNITÀ IMMOBILIARE CHE COMPONE IL LOTTO - inserire le variazioni significative)

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste sulla ex particella di terreno riportata in C. T. del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ di cui si allega visura storica ed estratto di mappa con evidenziazione della particella catastale (Cfr. All. \_\_).

Come richiesto dal mandato sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione la visura storica catastale e la planimetria catastale delle particelle che compongono il lotto, la visura storica catastale e la planimetria catastale della originaria particella sub \_\_\_ da cui derivano il sub \_\_\_ ed il sub \_\_\_; l'estratto di mappa indicativo del C. F., la Denuncia di cambiamento dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati. (Cfr. All. \_\_)

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari staggite è correttamente inserito in mappa.

INSERIRE FOTO SATELLITARE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON EVIDENZIAZIONE DEL BENE STAGGITO

## 6.5 RISPOSTA AL QUESITO 5.

|  |
| --- |
| 1. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;* |

(verificare per ogni immobile che costituisce il lotto)

### 6.5.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune di \_\_\_\_\_\_\_ al F. \_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_.

**Dalle risultanze catastali risulta che l'immobile in oggetto è così individuato catastalmente:**

Unità immobiliare sita in **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Na) alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_**piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, interno \_ individuata in **C. F. del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** cat. \_\_\_\_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza vani \_\_\_\_\_\_\_\_\_, sup. catastale totale \_\_\_\_\_\_\_ mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte \_\_\_\_\_\_\_\_ mq, R. C. € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

Unità immobiliare sita in **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Na) alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_**piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, interno \_ individuata in **C. F. del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** cat. \_\_\_\_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza vani \_\_\_\_\_\_\_\_\_, sup. catastale totale \_\_\_\_\_\_\_ mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte \_\_\_\_\_\_\_\_ mq, R. C. € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento CORRISPONDONO/NON CORRISPONDONO con dati desunti dalle risultanze catastali**.

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione (Cfr. All. \_\_).

La scheda planimetrica dell'immobile è stata acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio ed allegata alla presente relazione (Cfr. All. 4\_\_)

## 6.6 RISPOSTA AL QUESITO 6.

|  |
| --- |
| 1. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;* |

(verificare per ogni immobile che costituisce il lotto)

### 6.6.1 Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in C. F. del Comune di \_\_\_\_\_\_ al F. \_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub \_\_\_.

**La descrizione attuale del bene relativamente ad indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini è la seguente:**

Unità immobiliare sita in **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Na) alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_**piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, interno \_ individuata in **C. F. del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** cat. \_\_\_\_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza vani \_\_\_\_\_\_\_\_\_, sup. catastale totale \_\_\_\_\_\_\_ mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte \_\_\_\_\_\_\_\_ mq, R.C. € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_\_\_, confinante a nord con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a sud con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ad est con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ad ovest con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**I dati specificati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:**

Unità immobiliare sita in **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Na) alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_**piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, interno \_ individuata in **C. F. del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_\_\_\_, part. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** cat. \_\_\_\_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, consistenza vani \_\_\_\_\_\_\_\_\_, sup. catastale totale \_\_\_\_\_\_\_ mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte \_\_\_\_\_\_\_\_ mq, R. C. € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_\_\_, confinante a nord con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a sud con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ad est con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ad ovest con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |
| --- |
| **Relativamente ai dati catastali la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è VERIFICATA/NON VERIFICATA.**  **Relativamente all'indirizzo la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento È VERIFICATA/NON VERIFICATA.**  **Relativamente al numero civico la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA/NON VERIFICATA.**  **Relativamente ai confini la conformità tra l'attuale civico del bene ed il civico riportato nel pignoramento È VERIFICATA/NON VERIFICATA.** |

|  |
| --- |
| **I dati indicati nel pignoramento corrispondono/non corrispondono a quelli attuali e CONSENTONO/NON CONSENTONO l'univoca identificazione del bene.** |

(verificare per ogni immobile che costituisce il lotto)

## 6.7 RISPOSTA AL QUESITO 7.

|  |
| --- |
| 1. *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti; Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari , reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito* |

### 6.7.1 Verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

(PER OGNI U. I. COSTITUENTE IL LOTTO)

|  |
| --- |
| **U.I. 1- DESCRIZIONE A:** DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA IN FAVORE DEL DEBITORE |
| ***INSERIRE DESCRIZIONE*** |

|  |
| --- |
| ***U. I. 1- DESCRIZIONE B:*** *DESCRIZIONE DEL BENE DESUMIBILE SULLA BASE DEI DATI DI CUI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE:* |
| ***INSERIRE DESCRIZIONE*** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***U. I. 1-DESCRIZIONE C:*** *DESCRIZIONE DEL BENE STATO ATTUALE DEI LUOGHI* | | | | |
| ***INSERIRE DESCRIZIONE*** | | | | |
| ***U. I. 1-VERIFICA CORRISPONDNZA*** | | | |
| ***Descrizione A*** | ***CORRISPONDE*** | ***Descrizione B*** | ***SI/NO*** |
| ***Descrizione B*** | ***CORRISPONDE*** | ***Descrizione C*** | ***SI/NO*** |

In caso di mancata corrispondenza descrivere sinteticamente le differenze rilevate.

In ogni caso inserire grafici richiesti dal quesito con evidenziazione eventuali differenze (N. B. gli stessi grafici devono essere inseriti in allegato a parte in scala)

***Nel caso in cui la descrizione B è diversa dalla descrizione C indicare i costi per la variazione della planimetria catastale***

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Per l'esatta individuazione del fabbricato di cui fanno parte le UU. II. oggetto di pignoramento, si è provveduto a sovrapporre l'estratto di mappa catastale relativo alla particella del C. T. ove insiste tale fabbricato (C. T. foglio \_\_\_\_ part. \_\_\_\_) con la foto satellitare reperita sul web (Google Earth) procedendo alla esatta individuazione del fabbricato che effettivamente insiste sulla particella individuata in C. T. del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_, part. \_\_\_.

INSERIRE IMMAGINE DELLA SOVRAPPOSIZIONE

## 6.8 RISPOSTA AL QUESITO 8.

|  |
| --- |
| 1. *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;* |

### 6.8.1. Immobile n. 1: Unità immobiliare identificata in CF del Comune \_\_\_ al F. 00, part. 0000 sub 00.

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene.

Sul piano fisico porzioni aliene contigue risultano fuse con l'immobile pignorato, trattasi di una porzione dell'unità immobiliare contigua con autonomo identificativo catastale riportata in C.F. del Comune di \_\_\_ al Foglio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, part. 0000 sub 00 e di una parte del primo piano della contigua unità immobiliare censita in C.F. del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al Foglio 00, part. 0000 sub 00. Le predette unità immobiliari del sub 00 e sub 00 sono entrambe oggetto del presente pignoramento per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà.

## 6.9 RISPOSTA AL QUESITO 9.

|  |
| --- |
| 1. *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi ovviamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.* |

## 6.10 RISPOSTA AL QUESITO 10.

|  |
| --- |
| 1. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;* |

## 6.11 RISPOSTA AL QUESITO 11.

|  |
| --- |
| 1. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica ........................* |

### 6.11.1 Sulla conformità della costruzione costituita dalle unità immobiliari staggite alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

### 6.11.2 Sulla esistenza della dichiarazione di agibilità.

### 6.11.3 Sulla possibilità di ottenere il Certificato di agibilità.

## 6.12 RISPOSTA AL QUESITO 12.

|  |
| --- |
| 1. *Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.l45 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d. l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).* |

## 6.13 RISPOSTA AL QUESITO 13.

|  |
| --- |
| 1. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;* |

Tenuto conto delle caratteristiche legali e tecniche dei beni staggiti ed in particolare tenuto conto che:

## 6.14 RISPOSTA AL QUESITO 14.

|  |
| --- |
| 1. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;* |

### 6.14.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di \_\_\_\_\_\_ i al F. 00, part. 0000 sub 00.

L'immobile è pignorato per la quota di \_\_\_ della \_\_\_ proprietà indivisa.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente onerosi, e sotto l'aspetto economico finanziario, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. L'unità immobiliare in oggetto è un'abitazione in villino articolata su tre livelli collegati da scala interna.

La divisione in natura del bene dal punto di vista tecnico è attuabile solo attraverso un'attenta progettazione e radicali interventi di ristrutturazione previo presentazione della relativa pratica edilizia al Comune di \_\_\_.

La situazione urbanistica del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, per il quale è stata presentata Istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 794/94 prot. \_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ pratica U. T. C. n. \_\_, pratica \_\_ n. \_\_, pratica non ancora definita, non consente di effettuare opere sull'immobile per i motivi già esposti al precedente par. 4.13 al quale si rimanda.

Il frazionamento dell'unità immobiliare non è attuabile in quanto intervento che comporta un aumento di carico urbanistico essendo l'intero territorio del Comune di \_\_\_ inserito tra le aree vesuviane a rischio vulcanico, ai sensi della L. R. n°21 del 10/12/2003, pubblicata nel B. U. R. C. n°59 del 15/12/2003 *"Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana",*  che vieta il rilascio di titoli edilizi che comportino aumento del carico urbanistico a fini residenziali nei comuni ricadenti nella zona rossa vesuviana.

Per i motivi sopra esposti l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

## 6.15 RISPOSTA AL QUESITO 15.

|  |
| --- |
| 1. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora esistano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;* |

### 6.15.1 Immobile n. 1 - Unità immobiliare identificata in CF del Comune di \_\_\_\_\_ al F. \_\_, part. \_\_\_\_ sub 00.

### 6.15.1.a Stato di occupazione dell'immobile.

### 6.15.1.b Circa l'esistenza del titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.

RISULTANZE DELLE RICERCHE RIASSUNTE AL QUESITO 2

## 6.16 RISPOSTA AL QUESITO 16.

|  |
| --- |
| 1. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.* |

### 6.16.1.a Esistenza sugli immobili pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### 6.16.1.b Esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri di natura condominiale- spese di gestione annue.

## 6.17 RISPOSTA AL QUESITO 17.

|  |
| --- |
| 1. *rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;* |

## 6.18 RISPOSTA AL QUESITO 18.

|  |
| --- |
| 1. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore dalla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.* |

## 6.19 RISPOSTA AL QUESITO 19.

|  |
| --- |
| 1. *segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.* |

### 6.19.1 Immobile 1: U. I. C. F. del Comune di \_\_\_\_ F. \_\_\_, part. \_\_\_ sub. \_\_\_.

L'U. I. in oggetto è occupata dal debitore e dalla sua famiglia, dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate Direz. Provinciale di Napoli 2, in base alla documentazione che è stato possibile reperire, e presso il locale comando di PS non risultano contratti di locazione registrati a nome di \_\_\_ e \_\_\_ né segnalazioni di occupazione immobile a nome degli stessi, pertanto la stima è stata condotta considerando l'immobile libero.

# 7. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

*Ricerche documentali*

Le ricerche documentali sono state effettuate presso i seguenti uffici e professionisti:

* Comune di \_\_\_, Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
* Comune di \_\_\_ Ufficio Urbanistica;
* Comune di \_\_\_, Ufficio Edilizia privata;
* Comune di \_\_\_, Ufficio Condono;
* Comune di \_\_\_, Ufficio Antiabusivismo;
* Comune di \_\_\_ Ufficio Stato Civile;
* Commissariato di P. S. di \_\_\_;
* Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli Territorio;
* Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli- Ufficio Territoriale di Napoli III;
* Conservatoria dei Registri Immobiliari- Napoli II;
* Archivio Notarile di Napoli;
* Notaio Xxxxxx Xxxxxxxx di Castellammare di Stabia.

# 8. ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione, facendone parte integrante, i seguenti elaborati e documenti:

1. Allegato 1: Verbali di sopralluogo- verbale tecnico;
2. Allegato 2: Fascicolo documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi;
3. Allegato 3: Fascicolo elaborati grafici;
4. Allegato 4: Documentazione catastale;
5. Allegato 5: Titolo di provenienza;
6. Allegato 6: Ulteriori titoli di provenienza;
7. Allegato 7: Ispezioni ipotecarie e sviluppo note;
8. Allegato 8: Certificato di destinazione urbanistica;
9. Allegato 9: Documentazione rilasciata dal Comune di \_\_\_ - Sett. Urbanistica- Edil. Privata- Uff. Condono;
10. Allegato 10: Documentazione rilasciata dal Comune di \_\_\_ - Ufficio Anagrafe-Stato Civile;
11. Allegato 11: Certificato di matrimonio con annotazioni a margine del debitore esecutato;
12. Allegato 12: Documentazione rilasciata dalla Regione Campania - U. O. D. Foreste- Ufficio Usi Civici
13. Allegato 13: Attestazione relativa all'esistenza di contratti di locazione registrati- Visure camerali società locatarie.
14. Allegato 14: Esito informazioni relative a comunicazioni di cessione fabbricati alla locale stazione di P. S.

# 9. CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata e, resta a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Torre Annunziata, 00/00/00

L'Esperto Stimatore