

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare n. 298/2010**

promossa da **BANCA ITALEASE S.p.a.** e **Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro

la **[REDACTED]**

G.E. : **Dott.ssa A. M. Diana**

**Premessa**

In data 18 Giugno 2015, la S.V. Ill.ma conferiva al sottoscritto arch. Maurizio Cocilova, esperto stimatore nella P.E.I. 298/2010 R.G.E., promossa dalla **BANCA ITALEASE S.p.a.** e **BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** contro la soc. **[REDACTED]** l'incarico di provvedere:

a ) Verificare, preliminarmente, la presenza della istanza di vendita nonché **la tempestività del deposito e la completezza della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva allegate dal creditore procedente** con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati, segnalando non solo nella relazione ma pure **immediatamente e per iscritto** al Giudice, al fine della eventuale dichiarazione, ai sensi dell'art. 567 comma 3 c.p.c., di estinzione del processo esecutivo, i casi in cui non sia stato rispettato il termine di 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c. dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita per la produzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni e quelli in cui i documenti manchino o siano inidonei, attraverso la compilazione **( ma non a penna o a matita )**, la stampa e la consegna nella stessa **provvisoria** nel termine di 15 giorni dal presente conferimento di incarico ed in quella **definitiva** all'atto del deposito della relazione scritta, del **modulo** consegnato all'udienza, **anche in evasione agli altri quesiti in esso contenuti**, modulo meglio descritto al punto q / e che dovrà essere ripartito pure **in allegato alla relazione ma separatamente da essa, COMPLETO DI TUTTI I DATI**, perlomeno nella versione **definitiva**. Nel caso in cui l'esperto dovesse riscontrare **la mancanza totale** all'interno del fascicolo di ufficio della istanza di vendita o della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva, accetterà se essi sono stati smarriti oppure sottratti e riferirà in proposito in risposta al presente quesito. A tal fine egli avrà cura di effettuare in via preventiva **una verifica nei registri di Cancelleria** nonché, attraverso la acquisizione ed allegazione di un certificato della Cancelleria medesima, di riferire, sempre in risposta al presente quesito, se la istanza e la documentazione di cui sopra risultino essere stati depositati o meno, e nel primo caso si farà carico di chiederne una copia al creditore procedente e di relazionare sul punto. In risposta al presente quesito l'esperto controllerà la tempestività e completezza della documentazione ipocatastale allegata dal creditore ex art. 567 comma 2 c.p.c. e specificherà nel corpo della sua relazione, senza limitarsi ad un rinvio alle indicazioni inserite nel modulo per il controllo documentazione e senza riportare l'intero contenuto di tale modulo, se, con riferimento a ciascuna degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni ( sia a favore che contro ) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale ( relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento ) o quello storico ( relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ). Le operazioni di stima dovranno comunque proseguire anche nella ipotesi in cui la istanza di vendita, la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva di quest'ultima manchino o siano carenti, ferma restando l'obbligo per l'esperto di segnalare la relativa circostanza oltre che nel modulo ( sia in quello provvisorio che in quello definitivo ) per il controllo della documentazione anche nella relazione in risposta al presente quesito ed a quello sub c /.

b ) **Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento**, anche se ubicati nel territorio di un circondario diversa da quello del Tribunale di Torre Annunziata e con evidenziazione di tale ultima circostanza meramente eventuale, previa valutazione della loro coincidenza con quelli effettivamente esistenti, con la indicazione **per ciascun immobile** ( e non solo per ciascun lotto ) di almeno **tre confini** ( essendo tale indicazione necessaria ai sensi dell'art. 29 legge 27/2/1985 n. 52 nell'atto di cui si chiede la trascrizione e quindi nell'eventuale decreto di trasferimento successivo all'ordinanza autorizzativa della vendita ) e dei **dati catastali** ( vale a dire di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, di quelli attuali e di quelli preesistenti ad entrambi, secondo quanto precisato al



punto e ) , con la indicazione di tutte le variazioni intervenute ). L'ausiliario avrà cura di formare, ove opportuno alla luce delle indicazioni contenute nel presente verbale, **più lotti** per la vendita, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto in base al prospetto sintetico sub d ) e provvedendo, **solo ove sia indispensabile secondo i criteri di seguito specificati al punto f ) e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E.**, alla realizzazione del frazionamento e dell'accostamento, ed allegherà altresì alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. La suddivisione in lotti dovrà essere evitata laddove la individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. Più specificamente, laddove siano stati pignorati un appartamento ed una autorimessa o una cantinola ubicate nel medesimo fabbricato, o due appartamenti catastalmente distinti ma che di fatto costituiscono una sola unità immobiliare in quanto occorrono opere murarie ed impiantistiche per la loro separazione, oppure due o più appezzamenti di terreno tra loro contigui, anche se identificati in catasto come unità separate, oppure un fabbricato ad un terreno contigui, **i beni in linea di massima dovranno essere individuati come un lotto unico** dall'esperto e come tali dovranno essere venduti, ovviamente con la indicazione dei dati catastali completi e dei confini di **ciascuno** degli immobili compreso nel lotto, come precisato al punto d ) . Partimenti, laddove un bene non goda di un accesso autonomo ma sia necessario per raggiungerlo passare attraverso un altro dei beni pignorati, **i beni medesimi dovranno essere individuati come un lotto unico** al fine di evitare la necessità di costituire una servitù di passaggio ( si pensi al caso in cui l'accesso ad un appartamento posto al primo piano si attua per forza di cose passando per una parte dell'appartamento posto al piano terra ) ;

c ) Indicare i beni immobili per i quali sia avvenuta la **notifica** del pignoramento ma non la sua **trascrizione**, quelli per i quali sia incompleta in tutta o in parte la documentazione ipotecaria di cui al punto a ) e quelli per i quali a seguito di eventuale rinuncia agli atti ex art. 629 c.p.c. o per altro motivo siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E., sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo, la estinzione o la improcedibilità **parziale** dell'esecuzione, utilizzando a tale ultimo fine anche il modulo per il controllo della documentazione di cui ai punti a ) e q ), e quindi **effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore**, o anche visure presso la Camera di Commercio laddove vengano in rilievo acquisiti in favore di società di persone o di capitali, al fine di **verificare non solo la provenienza del bene pignorato ma pure la esistenza di ALTRI PIGNORAMENTI IMMOBILIARI trascritti, in epoca antecedente, contemporanea o successiva ( con la specificazione della circostanza ), eventualmente in rettifica di quello oggetto della presente procedura, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, anche solo per una quota, e quindi di diversi procedimenti esecutivi, anche pendenti presso Tribunali diversi da quello di Torre Annunziata ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa, nonché i presupposti per la eventuale riunione, totale o parziale, ( a per la dichiarazione di [redacted] più beni oggetto della attuale procedura siano stati già oggetto di decreto di trasferimento reso ex art. 586 c.p.c. per effetto di un precedente pignoramento )** indicando contestualmente il numero di registro generale e particolare di tali pignoramenti, la data della relativa richiesta di trascrizione ed il soggetto in cui favore e contro il quale essa è stata presentata quali risultanti dalle visure effettuate dall'ausiliario presso la ex Conservatoria, ora Agenzia del Territorio ( dette informazioni dovranno essere fornite pure alla Cancelleria allo scopo di consentirle di reperire materialmente i corrispondenti fascicoli di ufficio in ufficio o in archivio ), **IL NUMERO DI RUOLO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE IMMOBILIARI CORRISPONDENTI AD ESSI** ( anche ove comprendano ulteriori immobili ), i dati identificativi di **ciascuno** dei beni espropriati in comune, tra quali parti dette procedure sono state incardinate e **quale sia la situazione ATTUALE di OGNUNA delle procedure in questione, vale a dire SE ESSE SIANO IN TUTTO O IN PARTE SOSPESE, DEFINITE** ( per estinzione o riduzione ex art. 496 c.p.c. od improcedibilità, parziali o totali, o per emissione e trascrizione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., con la precisazione della data e dell'esatto contenuto del relativo provvedimento emesso dal G.E., anche se si tratti di procedure di malto risolenti nel tempo o archiviate ) **O TUTORA PENDENTI**, ed in quest'ultimo caso di **fronte a quale Giudice persona fisica** o professionista delegato per la vendita e per quale data. Nella particolare ipotesi in cui nell'ambito di diverso proceduto espropriativo sia stato pignorato **una quota indivisa dello stesso bene** espropriato nella presente sede, anche se di tale quota sia titolare un soggetto diverso, la circostanza dovrà sempre essere segnalata in risposta al presente quesito e la risposta dovrà essere completa di tutte le indicazioni sopra riportate.

In linea generale la informazione sulle diverse procedure espropriative riguardanti gli stessi beni pignorati nella presente sede dovrà essere acquisita dall'ausiliario in **tempi brevissimi** rispetto al momento della accettazione del presente incarico ed **in via preliminare RISPETTO A TUTTE LE ALTRE** . Una volta acquisita e verificata in Cancelleria ed eventualmente presso il professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. per le operazioni di vendita, l'informazione di cui sopra non solo sarà inserita nel modulo per il controllo della documentazione meglio descritto ai punti a ) e q ), pure nella stesura provvisoria, ma **sarà anche riferita immediatamente e per iscritto al G.E.** con una apposita comunicazione cartacea distinta rispetto al predetto modulo o alla relazione conclusiva, al fine di consentire gli opportuni provvedimenti **urgenti** di esclusiva competenza del magistrato ( vale la dire per la eventuale riunione o per la dichiarazione di improcedibilità ), e nel caso sarà descritta per maggiore chiarezza da quest'ultimo pure attraverso un **quadro sinottico**. Essa, indipendentemente dalla circostanza che venga riferita nel corpo della relazione finale o con il modulo controllo documentazione provvisoria o definitivo o con una comunicazione a parte, **dovrà riportare sempre e necessariamente tutti i dati sopra richiesti**, senza rinvii *per relationem* od altri atti ( ivi compresi la documentazione ipotecaria o la relazione notarile sostitutiva ), non potrà essere omissa o sostituito da mere ipotesi o supposizioni operate in merito dall'ausiliario ed andrà effettuata anche nei casi in cui il diverso pignoramento sugli stessi beni espropriati nell'ambito della attuale procedura sia stato effettuato dal medesimo creditore che procede nella attuale sede o contro un soggetto diverso da quello esecutato nel presente procedimento, o prescindere dalla opponibilità o meno del suo titolo di acquisto alla presente procedura, ed in quelle in cui da un qualunque documento risulti esservi stato rinuncia al credito azionato nel corso di tale diversa procedura espropriativa. **L'esperto non potrà dunque limitarsi a dare atto genericamente nella relazione, o meglio ancora nella comunicazione che dovrà inviare al G.E. in tempi brevissimi, della esistenza della trascrizione di pignoramenti precedenti, contemporanei o successivi a quello che ha dato inizio alla presente procedura, ad indicare le formalità che li identificano nei pubblici registri immobiliari e ad affermare che i relativi fascicoli di ufficio sono stati trasmessi in archivio o si trovano temporaneamente presso il professionista delegato, ma dovrà prendere visione dei fascicoli e dei provvedimenti adottati nel loro ambito, con la necessaria collaborazione della Cancelleria, del professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. o della struttura di servizio da questi utilizzata, anche attraverso una certificazione resa dalla Cancelleria, per rispondere compiutamente e specificamente al presente quesito.**

La riunione o al contrario la dichiarazione di improcedibilità a causa della emissione di un decreto di trasferimento reso ex art. 586 c.p.c. nell'ambito di una espropriazione precedente, contemporaneo o successivo, da valutarsi a cura del G.E. dello presente procedura, sono da intendersi comunque escluse, anche solo in via eventuale, in tutti i casi di connessione meramente soggettiva, vale a dire nelle ipotesi in cui tra le diverse procedure **l'unico** elemento in comune sia costituito dalla persona del debitore o del creditore o di entrambi tali soggetti, ed in tutti i casi l'unico elemento comune sia dato dal titolo azionato esecutivamente. Nel caso di precedenti pignoramenti immobiliari **esattoriali** eseguiti da Equitalia Polis s.p.a. ( ex Gest Line s.p.a. ) l'esperto dovrà recarsi presso la Cancelleria della Esecuzione **Mobiliare** della sede centrale del Tribunale di Torre Annunziata, posto che occorrerà verificare se vi siano stati la formazione di un fascicolo di ufficio dello relativo procedura dopo la fissazione e lo effettuazione degli incontri ad opera del concessionario della riscossione e nel caso anche la emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. ad opera del G.E. Nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, dovrà anche essere precisato la eventuale circostanza, in sé meramente negativa, della inesistenza di pignoramenti precedenti o contemporanei o successivi. Sarà cura dell'ausiliario pure accertare e dunque menzionare espressamente sempre nel corpo della relazione in risposta al presente quesito prima che a quello sub i ) e sempre previo esame dei pubblici registri immobiliari al fine di verificare se vi sia stata anche **trascrizione ( pure contro terzi, in particolar modo contro il dante causa del debitore, e non solo contro l'esecutato )** sugli stessi immobili pignorati, **la eventuale proposizione di domande giudiziali o la pronuncia di sentenze o altri provvedimenti giudiziali** in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o lollimantare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, **sequestro conservativo**, o l'emissione di ordinanze di assegnazione della casa coniugale o di provvedimenti penali di **sequestro preventivo o di confisca**, oppure la costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., o la presenza di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultravennenni, oppure di **atti di disposizione del bene**, che siano stati **trascritti ( pure contro terzi, in particolar modo il dante causa del debitore, e non solo contro l'esecutato )**, con riguardo o ciascuno degli immobili espropriati, primo o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede ( circostanza quest'ultima rilevante ai sensi dell'art. 2914 n. 1 c.c. ), con la precisazione degli immobili cui si riferiscono, nonché se lo dato della loro **trascrizione** sia successiva o meno con riguardo non solo al pignoramento di cui si tratta in questa sede ma anche allo **iscrittione** di uno eventuale **ipoteca** in favore del creditore precedente o dei creditori intervenuti arch. Maurizio Cocciova



nell'ambito della presente procedura espropriativa immobiliare ( circostanza quest'ultima rilevante, come di seguito spiegato anche al punto f ), ai sensi dell'art. 2808 comma 1 c.c. ). L'esperto dovrà anche verificare se sia stato dichiarato il fallimento dell'esecutore e se nell'ambito della procedura concorsuale sia già stata emessa ad opera del G.D. l'ordinanza autorizzativa della vendita ex art. 569 c.p.c. nonché se vi sia stata aggiudicazione ed emissione del decreto di trasferimento. A tale scopo l'ausiliario avrà cura di contattare il Curatore fallimentare e di riferire nella relazione l'esito, anche negativo, dell'accertamento, in risposta al presente quesito, previa allegazione di copia della ordinanza autorizzativa predetta eventualmente emessa dal G.D. Tale accertamento dovrà essere **reiterato** dall'esperto stimatore anche in un momento **immediatamente successivo** alla emissione della ordinanza autorizzativa emessa dal G.E. nell'ambito della presente procedura espropriativa ( il cui sviluppo dovrà dunque in questa particolare ipotesi essere seguito dall'ausiliario ), allo scopo di verificare quale dei due magistrati per primo abbia disposto la vendita forzata, e dovrà essere segnalato al G.E. ed al custode nominato ex art. 559 comma 1 c.p.c. in sostituzione dell'esecutore con apposita comunicazione scritta distinta rispetto alla relazione di stima. In particolare, l'esperto dovrà segnalare immediatamente con apposita comunicazione scritta al G.E., prima ancora del deposito della relazione, i casi in cui per tutti i beni pignorati o per alcuni soli di essi sia già stata emessa ordinanza autorizzativa della vendita ad opera del G.D. ;

**d )** Elencare ed **individuare i beni componenti ciascun lotto**, mediante la esatta indicazione del **diritto reale** espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei **confini** ( in numero pari almeno a tre ), dei **dati catastali** ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento ), delle eventuali pertinenze ( previa accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c. ), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni ( senza però predisporre *ex novo* le relative tabelle ove mancanti ), 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. In linea di massima **sarà esclusa** l'applicazione dell'art. 2912 c.c. e quindi l'**automatica estensione del pignoramento del bene principale alle pertinenze ed agli accessori** laddove questi ultimi consistano in **beni identificati catastalmente in via autonoma** da un proprio mappa o subalterno **già al momento dell'inizio dell'esecuzione** ( per es. trascrizione del pignoramento su di un fabbricato senza menzionare l'identificativo catastale, pure esistente, del cortile interno, dell'androne o della scala o del giardino, indipendentemente dalla circostanza che questi ultimi costituiscono beni censibili o meno, oppure su di un appartamento senza indicare l'identificativo della autorimessa ( garage ) o dello cantinola, oppure su di un terreno accatastato nel N.C.T. quando il fabbricato realizzato su di esso era già accatastato al N.C.E.U. ) e ciononostante non abbiano costituito espressamente oggetto della espropriazione con la indicazione dei dati catastali aggiornati, anche nell'ipotesi in cui si tratti di immobili **non censibili**, e la circostanza dovrà essere riferita al G.E. nel corpo della relazione in risposta al presente quesito.

Con riguardo al singolo bene, verranno menzionate eventuali dotazioni condominiali ( per es. posti auto comuni, giardini, etc. ), 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, 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. Dovrà ovviamente essere esclusa, **ma solo nei casi di seguito subito riportati ed in quello specificamente indicato nel corpo del presente verbale al punto a )**, la descrizione dei singoli beni in relazione ai quali sia già stata pronunciata ad opera del G.E. una espresso **dichiarazione di estinzione o di improcedibilità parziale** della presente esecuzione, secondo quanto già chiarito nella prima parte del punto c ), fermo restando che allo scopo dello effettuazione di tale verifica non sarà sufficiente la mera dichiarazione unilaterale della parte ( o delle parti ) ma occorrerà un esame del contenuto del fascicolo di ufficio al fine di riscontrare l'effettiva esistenza di un provvedimento del magistrato, oppure di quegli immobili per i quali l'esperto abbia verificato la loro appartenenza al **demanio di un ente pubblico**. Di regola l'ausiliario dovrà comunque proseguire nella valutazione e descrizione di **tutti i beni**, **salvo le ipotesi previste nel presente verbale** e salvo sempre diversa opposita disposizione scritta del G.E. che dovrà essere sollecitato dall'esperto stimatore. Così, nella ipotesi in cui sul bene risulti un titolo di proprietà in capo ad un terzo, e salvo il caso in cui il bene appartenga al demanio pubblico, l'esperto dovrà proseguire nelle operazioni di accesso e di stima, mentre sarà onere del terzo interessato proporre una opposizione nelle forme di cui all'art. 619 c.p.c. per consentire al G.E. di verificare nel contraddittorio delle parti se il suo titolo sia opponibile o meno alla procedura espropriativa;

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto **tassativamente** ( vale a dire senza ulteriori adattamenti ) nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto **sintetico** ( e quindi anche con gli stessi caratteri maiuscoli e minuscoli ivi indicati, con il colore nero, senza riquadri di contorno e con la specificazione della tipologia del diritto reale espropriato nonché della misura della eventuale quota indivisa ), prospetto riportato pure nei modelli di ordinanza di vendita e di decreta di trasferimento che saranno compilati dall'esperto in formato digitale : **LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO )** : - piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc., come specificato anche al punto p ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ ; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel **N.C.E.U.** ( o **N.C.T.** ) del **Comune di \_\_\_\_\_** al **folio \_\_\_\_\_** al **foglio \_\_\_\_\_**, **p.l.a. \_\_\_\_\_** ( ex p.l.a. \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), **sub \_\_\_\_\_**, **cat. \_\_\_\_\_**, **col. \_\_\_\_\_**, **classe \_\_\_\_\_**, **rendita \_\_\_\_\_** ( art. d \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ) ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ) ; oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ). **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_ ; **LOTTO n. 2** : ecc.

Nel caso in cui ad un lotto o ad un bene in esso compreso debba essere attribuita una porzione di spazio esterno o interno **comune** ( per es. un cortile o un androne ) **ma individuata in catasto in via autonoma**, anche se **non censibile**, ove essa debba essere considerata una pertinenza secondo i criteri già descritti, **e sempre che pure tale spazio sia stato espressamente pignorato con la menzione del suo identificativo catastale** ( v. quanto stabilito sopra per l'appunto con riferimento alle pertinenze oltre che agli accessori ), nella descrizione del singolo lotto dovrà essere compresa quella della quota di comproprietà secondo il seguente riepilogo sintetico : piena ed intera proprietà dell'appartamento ( o del terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ individuato in catasto al \_\_\_\_\_ ( occorre seguire lo schema già descritto ) con annessa quota di 1/2, di 1/3, ecc. della proprietà ( o di altro diritto reale ) del bene ubicato in \_\_\_\_\_ ed individuato in catasto al \_\_\_\_\_ con consistenza \_\_\_\_\_ ( occorre seguire sempre lo schema di cui sopra ). Nel caso **non sussista un identificativo catastale autonomo** per tale porzione di spazio esterno o interno comune, ove essa debba essere considerata una pertinenza secondo i criteri già indicati, nella descrizione del lotto secondo lo schema sintetico sopra riportato sarà sufficiente in aggiunta alla descrizione del bene principale fare menzione generica della annessione dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ma sempre con la precisazione delle loro caratteristiche oggettive ( per es. la superficie ). Nella descrizione del lotto dovranno essere seguite anche le indicazioni di seguito meglio specificate nel punto i ), ove ne ricorrano i presupposti, e l'esperto avrà cura di verificare pure la corrispondenza tra il diritto oggetto di pignoramento e quello oggetto della vendita da autorizzarsi. Così, per es., ove sia stata pignorata la **nuda proprietà**, dovrà essere specificato nello schema sintetico sopra descritto che viene messo in vendita tale diritto e non la piena proprietà, o meno che prima o dopo la trascrizione del pignoramento risulti essere intervenuto il decesso dell'usufruttuario, circostanza questa che sarà verificata dall'esperto e riportata nel corpo della relazione in risposta al presente quesito;

**e )** Alla **Identificazione catastale** dell'immobile, previa accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i ) **e quindi previa apposita autorizzazione del G.E.**, tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visita per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.



L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E. per l'adozione degli opportuni provvedimenti laddove dovesse riscontrare che i dati identificativi del bene ( non quelli riguardanti la sua mera superficie ) contenuti nell'atto di **pignoramento** ( e magari anche quelli menzionati nell'atto di concessione della ipoteca volontaria che lo ha preceduto ) corrispondano a quelli dell'atto di acquisto ma che gli uni e gli altri **NON** corrispondano ai dati della **scheda catastale**. Si tratta infatti di una situazione che potrebbe ingenerare confusione con l'immobile di proprietà di un terzo. Per fare un esempio concreto, può accadere che il titolo di acquisto del debitore contenga l'indicazione dell'immobile nei seguenti termini : appartamento al piano terreno composto da tre camere etc. , distinto nella pianta del piano inserito nella planimetria generale allegata al verbale di deposito di regolamento di condominio con la sigla B/T e posto ai confini: lotto A/T, etc. ; al piano cantinato la cantina distinta in pianta con il n. 11 etc. ; al catasto f. 87 part. 975 SUB 2 . Può accadere inoltre che il pignoramento ( e prima ancora l'atto di concessione dell'ipoteca volontaria ) ripeta pedissequamente il dato catastale del titolo di acquisto, ma che tale identificativo catastale sia incoerente con la descrizione dell'immobile, nel senso che rinvia ad una scheda che **NON** è quello dell'appartamento pignorato ( che nell'esempio fatto dovrebbe essere il SUB. 3 ) ma di un appartamento affianco ( quello A/T ) che è il vero SUB 2 ma che - naturalmente - ha finito per trovarsi identificato e nel titolo e nella scheda come SUB. 3. In una simile ipotesi **NON** sarebbe possibile indicare l'appartamento pignorato come SUB 2 nell'ordinando di vendita e nel decreto di trasferimento perché questa trascrizione verrebbe a riguardare un immobile diverso. Non sarebbe nemmeno possibile indicare l'appartamento pignorato come SUB 3 perché in tal modo - in mancanza di una rettifica degli atti - si verrebbe a creare nei registri immobiliari ed al catasto due catene di acquisti indipendenti apparentemente relativi al medesimo immobile. Nell'ipotesi prospettata sarebbe anche inammissibile una rettifica dell'atto di acquisto o uno scambio delle schede catastali ad opera dell'ausiliario o del G.E. **In una simile ipotesi il bene NON dovrà essere ricompreso nella descrizione del lotto secondo lo schema sub d/ e quindi nello stima.**

Parimenti l'esperto riferirà nel corpo della relazione **ma anche prima per iscritto** al G.E. con una apposita e separata comunicazione, **senza però interrompere in alcun modo le operazioni di accesso e di stima per gli altri beni**, il caso in cui il creditore procedente abbia errato nell'indicare **nell'atto di pignoramento** notificato al debitore e nella eventualità anche **nella conseguente nota di trascrizione** ( che essendo informatizzata ai sensi della legge 27/2/1985 n. 52 e non più descrittiva identifica l'immobile solo per il tramite della sua natura, del Comune in cui è ubicato e dei dati di individuazione catastale di cui agli artt. 2659 n. 4 e 2826 c.c., mentre questi ultimi dati a loro volta rinviano - per gli immobili censiti al catasto fabbricati - ad una determinata scheda depositata ) il numero del **FOGLIO** o della **PARTICELLA** o del **SUBALTERNO** o il **COMUNE** di ubicazione o la **NATURA** dell'immobile con conseguente inesatta individuazione catastale del bene ( per es. trascrizione del pignoramento, magari sulla scorta delle indicazioni di un contratto di mutuo o di una nota di iscrizione ipotecaria risalenti nel tempo o di un vecchio atto di acquisto, su di un terreno accatastato nel N.C.T. quando il fabbricato realizzato su di esso risultava essere già accatastato al N.C.E.U., oppure su di una particella catastale soppressa **in precedenza** che aveva generato una variazione che aveva generato una nuova particella con numero diverso ) o il **NOMINATIVO O LE ALTRE GENERALITÀ DEL DEBITORE**, o **non abbia affatto trascritto l'atto di pignoramento** con riguardo a tutti i beni o anche soltanto ad alcuni di essi. In particolare l'ausiliario dovrà verificare se vi sia corrispondenza tra l'eventuale errore contenuto nell'atto di pignoramento notificato all'esecutato e quello contenuto nella **nota di trascrizione**, e sarà suo compito riferire su questa specifica circostanza in risposta al presente quesito oltre che provvedere alla scrittura della relazione secondo quanto di seguito indicato.

Nel caso, **sopra descritto**, in cui l'atto di pignoramento notificato al debitore e/o la conseguente **nota di trascrizione** abbiano identificato uno o più beni con **dati catastali** che risultavano essere stati già soppressi e quindi non più disponibili **AL MOMENTO DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO MEDESIMO** o comunque errati con riferimento al **FOGLIO** o alla **PARTICELLA** o al **SUBALTERNO** o alla **NATURA** ( fabbricato o terreno ) del bene o al **COMUNE** di ubicazione, **come anche nella ipotesi in cui alla notifica dell'atto iniziale della espropriazione immobiliare non abbia fatto seguito la sua trascrizione**, **dati beni non dovranno essere valutati e descritti** nella relazione di stima dell'esperto, **anche se contigui dal punto di vista fisico rispetto a tutti gli altri**, fatti salvi l'obbligo di accesso su questi ultimi ad opera dell'ausiliario per il compiuto espletamento dell'incarico ed ogni successiva decisione del G.E. in merito alla perseguibilità o meno dell'espropriazione. Al contrario, sarà **IRRILEVANTE** sotto questo profilo ed ai fini della prosecuzione della espropriazione l'errore riguardante la **consistenza del bene** ( vale a dire la **superficie** o il numero di **vani catastali** ) o la sua **intestazione** al catasto ( intestazione in ipotesi derivante da una semplice mancata esecuzione della voltura ) o la **categoria** o la **classe** o la **rendita** . Per l'ipotesi in cui sul terreno insistano un fabbricato urbano non accatastato o un fabbricato rurale l'esperto dovrà proseguire nelle operazioni ed effettuare sia la stima che la descrizione del bene nel corpo della relazione, come meglio specificato al punto **d/** . Allo stesso modo non assumerà rilievo sotto il profilo sopra indicato ed ai fini della prosecuzione dell'esecuzione la variazione dei dati catastali effettuata **IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** ( ovviamente quando il pignoramento abbia riportato fin dall'inizio i dati catastali corretti e quindi vigenti all'epoca della sua trascrizione ), salvi gli adempimenti di seguito indicati.

Inoltre l'esperto indicherà le variazioni catastali richieste dal debitore o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia delle Entrate ed intervenute in un momento **successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati **correttamente** nel pignoramento ( o anche in un momento successivo rispetto alla mera notifica del pignoramento ), **sia** quelle rispetto alle quali corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel senso della alterazione della corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento e la sua rappresentazione catastale nella relativa scheda ( per es. lo scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengano accorpate ad un'altra, magari neppure pignorata, oppure la fusione di più subalterni ), **sia** quelle in cui ciò non accade ( per es. un mero riallineamento delle mappe ). Trattasi di due casi in cui, **a differenza di quelli prima descritti**, evidentemente il creditore procedente **non** ha errato nella indicazione dei dati catastali all'interno dell'atto di pignoramento, per avere riportato quelli vigenti all'epoca della trascrizione dell'atto iniziale della procedura espropriativa. **Nella prima ipotesi**, posta che l'indicazione di un identificativo catastale soppresso a seguito della variazione non può essere recepita dal catasto né dar luogo alla voltura della intestazione in favore dell'aggiudicatario, l'ausiliario, dopo aver verificato se ciò sia possibile, richiederà l'annullamento della variazione medesima con la presentazione di un foglio di osservazioni o chiederà una nuova variazione di segno contrario, dopo aver riferito la situazione al G.E. sia verbalmente che per iscritto, al fine di ottenere la sua autorizzazione, mentre **nel secondo caso** all'atto della descrizione dell'immobile secondo lo schema sintetico di cui al punto **d/** menzionerò **e i dati catastali originari e quelli nuovi**. Parimenti **nel primo caso**, ove risultino assolutamente impossibili l'annullamento della variazione o la nuova variazione di segno contrario, egli menzionerà l'identificativo definitivamente attribuito all'immobile **accanto a quello originario**, sempre secondo lo schema di cui al punto **d/**, e nella relazione specificherà se il pignoramento si estenda anche alla unità immobiliare individuata **ex novo** in catasto, per es. per accessione o comunque ai sensi dell'art. 2912 c.c. Allo stesso modo ove la intera particella originariamente pignorata ed intestata al debitore sia stata accorpata ad un'altra, magari di proprietà di terzi, l'ausiliario conferirà con il G.E. per ottenere una **specificata autorizzazione scritta**, sempre necessaria, al **frazionamento** ed alla conseguente volturazione catastale, in modo da consentire la corretta identificazione e quindi la vendita solo del bene dell'esecutato che era stato oggetto di pignoramento.

Sarà quindi compito dell'esperto specificare **sempre**, in risposta al presente quesito, in che data sia intervenuta la variazione catastale, o meglio a partire da quale data risultasse effettivamente **disponibile in atti** nel relativo registro ( senza fare riferimento alla sola richiesta ), e con quali nuovi dati, **rispetto a quella della trascrizione dell'atto di pignoramento**, eventualmente anche attraverso la produzione dell'estratto storico del catasto, e quindi chiarire pure se la medesima sia anteriore rispetto alla trascrizione dell'atto iniziale della procedura espropriativa, ed in tale ipotesi se abbia comportato una modifica della consistenza dell'immobile e se il bene sia stato o meno correttamente individuato e descritto nel pignoramento attraverso l'indicazione dei dati aggiornati alla data di trascrizione di tale atto iniziale della procedura espropriativa.

Nel caso in cui per tutti o alcuni dei beni pignorati, eventualmente costituiti in concreto da singoli vani abitativi di vecchia costruzione ( ante 1942 ), non siano state rinvenute le schede catastali ( planimetrie ), e i soli elementi a disposizione dell'ausiliario predetto siano rappresentati dai titoli traslativi in favore dell'esecutato ( titoli contenenti una sommaria descrizione dei beni ), o dal modello 5 catastale ( indirizzo e confini, dati che dal 1942 ad oggi sono prevedibilmente mutati ) o dall'estratto di mappa che identifica la particella catastale ( eventualmente costituito da più unità abitative ), posto che prima del 1942 il catasto era puramente descrittivo e non geometrico particolareggiato come alla actualità, che l'esatta individuazione dei beni non può prescindere da un accurata rilievo planimetrico di tutte le unità abitative le quali compongono le particelle catastali, che una o più degli immobili pignorati potrebbero non essere ubicati esattamente in mappa e che quindi l'ubicazione reale dei beni potrebbe non coincidere con quella riportata nella mappa catastale, con il conseguente rischio di coinvolgere beni di proprietà di terzi data la mancanza in catasto di grafici ( planimetrie ) per l'esatta individuazione dei beni, l'esperto dovrà



individuare esattamente i beni pignorati per i quali sorge la difficoltà sopra descritta effettuando rilievi planimetrici degli interi fabbricati in cui sono presumibilmente ubicati, anche i beni del debitore per confrontarli con i dati in suo possesso ( mappa catastale e titoli traslativi di acquisto in capo all'esecutato ) e successivamente avrà cura di riportare i rilievi metrici effettuati ( planimetrie ) in catasto mediante procedura doc.f.a. descrivendo tutti i beni secondo lo schema già indicato nel punto d ), **sempre previa specifica autorizzazione scritta del G.E.** che dovrà essere sollecitato tramite una richiesta contenente l'indicazione, anche approssimativa, dei relativi costi, senza interrompere le operazioni di stima per gli altri beni espropriati.

Infine sarà compito dell'ausiliario specificare se nell'atto di pignoramento notificato al debitore e/o nella conseguente **nota di trascrizione** siano stati indicati correttamente o meno i **dati identificativi della persona dell'esecutato** ( vale a dire nome e cognome nonché giorno, mese, anno e luogo di nascita e codice fiscale se si tratta di persone fisiche, denominazione o ragione sociale, sede e codice fiscale se si tratta di persone giuridiche, società personali o associazioni non riconosciute ), previa acquisizione dei dati medesimi presso l'anagrafe o gli altri registri previsti dalla legge, o seconda dei casi, e di una certificazione, che dovrebbe risultare negativa in caso di errore contenuto nella nota in ordine alla indicazione delle generalità, sull'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a suo carico nei registri immobiliari della ex Conservatoria ( ora Agenzia del Territorio ). A tal fine l'esperto stimatore dovrà considerare che l'esatta indicazione dei dati anzidetti è necessaria per la validità della trascrizione e quindi del pignoramento, e che laddove l'esecutato sia una ditta individuale, non costituendo essa un centro di imputazione di rapporti giuridici autonomo rispetto al suo titolare ( ma descrivendo soltanto l'attività di impresa da costui esercitata ), la trascrizione dovrà essere stata eseguita attraverso la indicazione delle generalità della persona fisica titolare;

f) Alla ricostruzione ed indicazione di **TUTTI** i passaggi di proprietà ( compreso l'ultimo ed anzi a partire da questo ) susseguitisi nel tempo ( e quindi pure alla verifica se siano stati trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento originario oggetto della presente procedura o del pignoramento eventualmente effettuato in rettifica, anche contro i danti causa dell'esecutato, o rispetto alla eventuale iscrizione di ipoteca in favore del procedente, salva ogni valutazione del G.E. sulla prevalenza o meno degli stessi sull'atto iniziale della procedura espropriativa ) **CON RIGUARDO A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, CONSIDERATI SINGOLARMENTE**, acquisendo gli atti necessari presso la ex Conservatoria e l'ex Catasto ( ora Agenzia del Territorio ) nonché presso gli archivi notariali, senza limitarsi alla pedissequo ripetizione degli accertamenti già risultanti dallo documentazione ipocatastale o dalla certificazione sostitutiva effettuata dal creditore procedente, che potrebbero essere lacunose o imprecise, ma anche senza riportare nella relazione il testo integrale di ogni singolo atto dispositivo ma solo gli elementi rilevanti indicati nei quesiti di cui al presente verbale. L'esperto verificherà e descriverà **sempre**, vale a dire senza eccezioni, anche nel caso di sopravvenuto decesso del debitore, nel corpo della relazione ed in risposta al presente quesito, **lo stato civile dell'esecutato persona fisica**, previa acquisizione in ogni caso presso il Comune di celebrazione del matrimonio ( che potrebbe non coincidere con quello di residenza del marito o della moglie ) **dell'estratto per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio completo dell'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. comma c.c. nonché del certificato di stato di famiglia relativo ai medesimi** ( al fine di consentire al magistrato di riscontrare quale fosse tale regime al momento dell'acquisto del bene oggetto della presente procedura espropriativa ma anche successivamente, e se uno dei due coniugi fosse già deceduto in quel momento ), senza limitarsi ad un semplice richiamo alla certificazione ipocatastale prodotta dal creditore oppure al contenuto del titolo di acquisto o della nota di trascrizione alla ex Conservatoria ( che potrebbero non corrispondere alla realtà giuridica e fattuale ) e alle risultanze del catasto ( che ha un valore prevalentemente fiscale ), documenti questi che andranno comunque verificati ed allegati dallo stimatore alla propria relazione. Più precisamente, l'ausiliario ricostruirà tutti i trasferimenti relativi a ciascuno dei beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, **il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** ( anche se di molto risalente nel tempo ) che precede la trascrizione medesima, segnalando pure **tutti i frazionamenti e le variazioni catastali** via via eseguiti ( anche con riferimento all'eventuale passaggio del bene dal catasto terreni a quello urbano ), e risconterà **la continuità delle trascrizioni** nonché, attraverso le risultanze dei registri comunali, **lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto**, specificando **sempre** se all'epoca questi fosse celibe / nubile, vedovo oppure coniugato, ed in quest'ultimo caso se in regime di **separazione** convenzionale o di **comunione legale dei beni**. Sarà cura dell'esperto riferire analiticamente in proposito in risposta al presente quesito se qualcuno dei danti causa dell'esecutato non era legittimato, in tutto o in parte, a trasferirgli il diritto poi espropriato ( si pensi all'ipotesi in cui il dante causa abbia alienato l'intera proprietà del bene quando invece era titolare solo di una quota ) e specificare altresì con esattezza su quale ex particella di terreno insistano i manufatti substati nonché, **In caso di beni pervenuti mortis causa** all'esecutato, se si tratti di acquisto oppure per successione ereditaria legittima o testamentaria. In queste ultime ipotesi dovrà essere verificato se sia stata dichiarata da parte dell'esecutato e trascritta contro il *de cuius* una **accettazione** espressa della eredità o semplicemente sia stata presentata una **denuncia di successione** ( con la precisazione se tale ultimo atto, che ha valenza meramente fiscale, sia stato solo registrato o anche trascritto e con quali estremi ) o risulti trascritto tra i chiamati all'eredità ed in favore dell'esecutato un atto di **divisione** oppure se vi sia stata voluto catastale in favore dell'esecutato ( con la precisazione del soggetto che l'ha chiesto ), o se sia stata iscritta una ipoteca volontaria da parte sua, al fine di consentire al G.E. di verificare se vi sia stata o meno da parte del chiamato alla successione universale accettazione tacita dell'eredità devoluta e se tale accettazione risulti trascritta contro il *de cuius* . In particolare dovrà essere verificato se, una volta **iscritta** volontariamente da parte del chiamato allo eredità **ipoteca** su tutti o su alcuni soli dei beni lasciati in successione, lo stesso ipotecario sia stato **trascritto**, eventualmente su iniziativa del creditore procedente, in via diretta contro il *de cuius* specificamente quale accettazione tacita della eredità, e l'esito di tale accertamento dovrà essere riportato nel corpo della relazione in risposta al presente quesito anche in caso di esito negativo. Parimenti l'ausiliario dovrà specificare se il pignoramento sia stato trascritto direttamente contro il *de cuius* dopo la nomina da parte del Tribunale di un curatore dell'eredità giacente ex artt. 528 c.c. e 781 c.p.c. su iniziativa del creditore procedente . 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, ferma restando che la qualificazione ultima spetta al G.E. ) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti, ovviamente nella sola ipotesi della comunione ordinaria, posto che la comunione legale tra coniugi integra una situazione di contitolarità senza quote ( cosiddetta comunione a mani unite ). Infine l'ausiliario dovrà controllare quale fosse **al momento della trascrizione del pignoramento e quale sia alla actualità la esatta situazione proprietaria dei beni medesimi, portando a termine l'incarico con la risposta a tutti i quesiti proposti** in questa sede a prescindere dalla circostanza della opponibilità o meno alla procedura degli eventuali atti di disposizione compiuti dal debitore in favore di terzi ( verificando tuttavia la loro esistenza anche in risposta al quesito sub c ). Tale controllo avverrà dunque alla luce delle eventuali ipoteche iscritte, in favore del creditore procedente o dei creditori intervenuti, in data antecedente rispetto alla trascrizione sia di atti dispositivi di qualsiasi tipo compiuti dall'esecutato, rilevanti agli effetti di cui agli artt. 2808 comma 1 e 2914 n. 1 c.c. ( si pensi al caso, rilevante ai sensi di cui all'art. 2808 comma 1 c.c. come già spiegato al punto c ), in cui il debitore abbia alienato il bene con atto trascritto in data anteriore al pignoramento ma successivamente alla iscrizione di ipoteca in favore del creditore ), sia di domande giudiziali o di sentenze in materia di revocatoria, simulazione, nullità, etc., rilevanti queste ultime ai sensi dell'art. 2652 c.c., sia di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Più specificamente, l'esperto dovrà effettuare una dichiarazione esplicito nel corpo della relazione in ordine alla verifica da lui effettuata sulla appartenenza al debitore del compendio pignorato, sia pure in termini meramente descrittivi, essendo ogni valutazione in merito riservato al magistrato. Parimenti dovranno essere menzionati e spiegati, eventualmente anche ai sensi dell'ultima parte della lettera e ), i casi in cui solo al catasto risulti la proprietà del bene in capo ad un terzo. Resta fermo che spetta solo al G.E. decidere sulla opponibilità o meno alla procedura espropriativa di eventuali atti di disposizione del bene pignorato in favore di terzi o sulla impignorabilità del compendio espropriato o sullo suo appartenenza a terzi, su ricorso in opposizione da depositare in Cancelleria ex art. 486 c.p.c. a cura dell'interessato, e non dell'ausiliario, il quale dovrà invece proseguire nel compimento di tutte le operazioni affidategli, ivi compreso l'accesso forzoso, come di seguito specificato anche al termine del presente verbale. In ogni caso l'esperto specificherà la tipologia del titolo di acquisto in favore dell'esecutato ( per es. vendita, donazione, legato, permuta, etc. ) con riferimento ad ognuno dei beni espropriati.

Per quanto riguarda in particolare la verifica dell'acquisto della proprietà **In regime di comunione legale dei beni o meno**, sarà cura dell'ausiliario, previa acquisizione e descrizione nel corpo della relazione dell'esatto contenuto dell'estratto per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. comma c.c. ( senza limitarsi ad allegare il certificato ), riscontrare e riportare sempre nel corpo della relazione in risposta al presente quesito **non solo la data di stipula del negozio di acquisto del bene ( la legge 151/1975 di riforma del diritto di famiglia che ha introdotto il regime della comunione legale tra i coniugi è entrata in vigore il 20/9/1975 ), lo stato civile dell'acquirente nel momento**



della stipula medesima (anche nella ipotesi in cui successivamente a tale momento egli sia deceduto) e i suoi mutamenti in un periodo successivo, l'eventuale decesso o la emissione e trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento di uno dei due coniugi intervenuto prima o dopo tale momento e le annotazioni risultanti a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (che dovrà **sempre** essere acquisito ed allegato alla relazione in originale e non in fotocopia) con riguardo alla modifica convenzionale del regime patrimoniale ed intervenute anche in un'epoca successiva rispetto alla celebrazione del matrimonio medesimo (circostanza quest'ultima rilevante ai sensi dell'art. 191 c.c. e che dovrà essere specificata nel corpo della relazione), **ma pure la tipologia ed il contenuto dell'atto di provenienza del bene**, posto che quest'ultimo potrebbe rientrare tra quelli di cui all'art. 179 c.c. ma potrebbe anche menzionare la dichiarazione di cui all'art. 179 lett. f.c.c. oppure l'esclusione di cui all'ultimo comma del medesimo art. 179 c.c., e della relativa nota di trascrizione, che potrebbe essere discordanza rispetto all'atto da trascrivere, nel senso che alcune clausole del contratto potrebbero non essere state trascritte nell'apposito quadro D. Allo stesso modo l'esperto avrà **SEMPRE** cura di verificare se il **coniuge dell'esecutato**, indipendentemente dal risultato del controllo che il G.E. opererà in ordine alla circostanza se il bene fosse stato acquistato in regime di **comunione legale** o meno, abbia successivamente all'acquisto stipulato, **da solo**, e quindi, in ipotesi in violazione dell'art. 180 comma 2 c.c., separatamente dal debitore (**e quindi se siano stati trascritti oppure iscritti contro il coniuge dell'esecutato nei pubblici registri immobiliari**) atti di disposizione di qualsiasi tipo (per es. alienazioni, ipoteche) sul medesimo cespite per l'intero o per una quota (trattandosi di atti che sono annullabili ex art. 184 c.c. entro un anno dalla trascrizione su iniziativa dell'altro coniuge ma che sono sempre possibili), e il risultato di tale accertamento dovrà essere riportato nel corpo della relazione in risposta al presente quesito, **anche in caso di esito negativo dello stesso**. In linea generale dovranno sempre essere riferite nella relazione, ove verificatesi, le circostanze previste dall'art. 191 c.p.c. quali cause di scioglimento della comunione legale dei beni [vale a dire la dichiarazione di morte presunta di uno dei coniugi, l'annullamento del matrimonio, il divorzio, la separazione personale, la separazione giudiziale o convenzionale dei beni, il fallimento]. In particolare, ai fini della verifica della opponibilità ai terzi degli effetti dello scioglimento della comunione legale dei beni tra coniugi derivante dalla fattispecie della eventuale separazione **personale** dei coniugi stessi, sarà sempre accertato a cura dell'esperto se l'atto di acquisto in favore del debitore esecutato coniugato contenga la dichiarazione dello stato di separazione **personale** intervenuto in via giudiziale tramite sentenza o in via consensuale per mezzo di decreto di omologa e se nei registri immobiliari risulti la trascrizione di detta dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto e quindi nella relativa nota, indipendentemente dalla circostanza della annotazione o meno del provvedimento di separazione **personale** a margine dell'atto di matrimonio, il cui estratto dovrà sempre essere acquisito.

Dovranno essere evidenziate pure tutte le ipotesi in cui il **contenuto dell'atto di acquisto** o vantaggio dell'esecutato non corrisponda a quello della nota di trascrizione e quindi alla sua pubblicità, per es. a causa della mancata trascrizione di una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo prevista nel contratto oppure in generale di qualsiasi patto limitativo dell'oggetto della proprietà. Si pensi alla ipotesi in cui nel quadro D della nota di trascrizione non sia stata riportata la clausola che esclude l'acquisto di una parte del bene o che preveda tale acquisto in capo ad un terzo, senza che fra l'altro si sia proceduto al necessario frazionamento contestualmente alla stipula del contratto di acquisto. In una simile ipotesi l'esperto dovrà comunque proseguire nelle operazioni di accesso e di stima **dell'intero bene**, senza interromperle, ferma restando ogni diversa decisione del G.E. sulla opponibilità o meno della clausola alla procedura sulla opposizione ex art. 619 c.p.c. proposta eventualmente dal terzo. Inoltre, ove il contratto di acquisto risulti stipulato in favore sia dell'esecutato che del coniuge di quest'ultimo, l'esperto dovrà acquisire una copia, allegarla alla relazione e verificare non solo se l'acquisto avvenne espressamente in regime di comunione legale oppure no ma anche quale fosse effettivamente il regime patrimoniale dei beni tra i coniugi, secondo quanto già precisato.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo al debitore contenga una **riserva di usufrutto** in favore di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata **trascritta** e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo, e nel primo caso specificherà pure **la età dell'usufruttuario** in risposta al presente quesito, trattandosi di un dato necessario ai potenziali offerenti al fine di valutare la convenienza dell'acquisto all'asta. Parimenti l'ausiliario verificherà se l'atto di acquisto in favore dell'esecutato contenga **un patto di riservato dominio o una clausola risolutiva espressa** in favore del dante causa e se tali patteggiamenti siano state **trascritte**. In ogni caso sarà indicato nella relazione la data dell'eventuale decesso **dell'esecutato e del coniuge** di quest'ultimo, con la precisazione se tale evento abbia preceduto o meno il pignoramento e con l'allegazione del relativo certificato di morte. Ovviamente sarà specificata se al momento dell'acquisto del bene il debitore fosse coniugato o meno e nel primo caso se l'acquisto fu effettuato o meno in regime di comunione legale, secondo quanto già indicato nel corpo del presente quesito, posto che la comunione legale dei beni tra i coniugi è una comunione senza quote.

In aggiunta, ai fini della verifica della preesistenza di ipoteche sull'immobile pignorato, anche in favore di soggetti diversi dal creditore procedente, l'esperto controllerà se ve ne siano di iscritte o rinnovate direttamente contro uno o più dei danti causa dell'esecutato, in virtù dell'art. 20 R.D. 646/1905 e di un contratto di mutuo fondiario stipulato prima della entrata in vigore del D.lgs. 385/1993. Infine, ove il titolo di acquisto in capo all'esecutato sia costituito da una sentenza dichiarativa dell' **usucapione**, sarà cura dell'esperto acquisire copia integrale della relativa pronuncia, e non della sola nota di trascrizione, e verificare se contro di essa sia stata proposta impugnazione.

**Nell'ipotesi in cui siano state pignorate una o più quote indivise** dovrà essere verificato in primo luogo se la loro misura è stata esattamente indicata nell'atto di pignoramento e quindi dovranno essere menzionati in risposta al presente quesito anche i nominativi degli altri titolari del diritto e la effettiva ed esatta misura delle loro quote, previa verifica del loro titolo di proprietà, risalendo la catena delle iscrizioni e trascrizioni fino all'ultimo atto di acquisto che precede il ventennio anteriore al pignoramento, verificando anche lo **stato civile** dei comproprietari e se l'acquisto sia stato effettuato da ciascuno di essi in regime di separazione o di comunione legale dei beni, al pari di quanto previsto in questa sede per l'esecutato, nonché se sia stata effettuata a cura del creditore procedente la notifica dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. nei loro confronti. Dovranno pure essere riportate compiutamente, con tutti gli estremi richiesti per la loro esatta individuazione, anche dal punto di vista soggettivo, le domande, gli atti di alienazione ed i pignoramenti trascritti nonché **le ipoteche**, volontarie o giudiziali, iscritte, sempre sulle loro quote, con la indicazione di tutti gli elementi di tali formalità pregiudizievoli, al pari di quanto previsto per il debitore esecutato, sempre risalendo fino all'ultimo atto precedente il ventennio anteriore al pignoramento;

**g**) Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche apportate e gli estremi dei relativi atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Specificherà, inoltre, ai fini della domanda di 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. 47/1985** o dall'art. **46 comma 5 D.P.R. 380/2001**, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, **indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **i relativi costi**, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà se siano state emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in copia; controllerà, infine, l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica e della dichiarazione di agibilità, allegandole in copia. L'esperto **conferirà** con il G.E., eventualmente anche per iscritto, per chiedergli se sia necessaria o meno in concreto l'**accatastamento** dell'immobile abusivo, ma solo laddove non sia già possibile ricavare la risposta in base ai criteri indicati al punto **f**). L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche sulla circostanza della eventuale costruzione del fabbricato **in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata** nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a **insediamenti produttivi** ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 | cd. zona PIP, specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti. Tutte le informazioni di cui sopra dovranno essere chieste dall'esperto stimatore ai competenti uffici pubblici **in tempi brevissimi** rispetto alla accettazione dell'incarico, al fine di assicurare la completa redazione della stima. **La omessa o carente risposta da parte degli uffici pubblici competenti** alle richieste indirizzate loro dall'ausiliario sulle circostanze di cui al presente quesito o comunque **la loro mancata collaborazione o assistenza** sarà sempre evidenziata nel corpo della relazione, **che dovrà comunque essere depositato nel termine di 60 (SESSANTA) giorni anteriori all'udienza ex art. 569 c.p.c. stabilito dal G.E. nel presente**



**verbale** Più in particolare, in tali ipotesi l'esperto specificherà nella relazione che non è stato possibile effettuare l'accertamento sul punto perché il Comune ( o altro ente pubblico ), più volte sollecitato, non ha fornito risposta, e nella documentazione allegata ( ma non nella relazione ) l'ausiliario dovrà riportare anche il **nominativo e la qualifica del responsabile del relativo procedimento amministrativo**, al fine dell'esercizio nelle competenti sedi civili, penali e disciplinari delle opportune azioni giudiziarie in suo danno. Ove in un momento successivo all'espletamento della perizia l'ausiliario dovesse finalmente ricevere una risposta dall'ente pubblico sul presente quesito o su altri ancora, depositerà in Cancelleria su supporto cartaceo ed informatico **un supplemento alla relazione** ;

**h )** Alla indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione ( presso la Agenzia delle Entrate ) ed eventualmente di trascrizione ( presso la Agenzia del Territorio ) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio. La data di registrazione dovrà essere riscontrata anche con riguardo all'eventuale contratto di comodato. L'esperto dovrà verificare anche se il bene pignorato sia costituito da un immobile da costruire, vale a dire da un immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, e se il bene sia stato consegnato ad alcuno il quale lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado. A tale scopo l'ausiliario verificherà il *dies a quo* della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas, alla luce dei relativi contratti, che avrà cura di acquisire, sia pure solo in copia,

**i )** Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti su ciascuno dei beni pignorati**, anche **successivi** rispetto alla trascrizione del pignoramento che ha dato luogo alla presente esecuzione, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, **evidenziando con chiarezza a quale immobile si riferisca ciascuna iscrizione o trascrizione.**

**In particolare restano a carico e spese dell'acquirente:**

Domande giudiziali ( in proposito l'esperto dovrà precisare se la relativa controversia sia ancora in corso ed in che stato ) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso ( per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, uso, usufrutto, abitazione, ecc. ), anche di natura condominiale, con la specificazione se risultino trascritti o meno;

Differmità urbanistico - edilizie;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Iscrizioni pregiudizievoli ( per es. ipoteche ).

A tale proposito dovranno essere in particolare modo evidenziati il numero e la tipologia delle **formalità pregiudizievoli** risultanti dai pubblici registri immobiliari al momento della redazione della perizia, con l'indicazione del loro oggetto, allo scopo di consentire ai potenziali offerenti, anche se solo in via approssimativa, la valutazione del **peso economico della loro cancellazione ex art. 586 comma 1 c.p.c. ( pari orientativamente al 3% del valore del compendio pignorato, percentuale che va dedotta dal prezzo base della stima secondo quanto precisato al punto o )**, cancellazione che di regola viene posta da questo G.E. o cura del professionista delegato ma a spese dell'acquirente con l'ordinanza autorizzativa della vendita ( fermo restando che tanto viene disposto per l'accollo della relativa spesa anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima e quindi non risultanti dalla sua lettura ). Tali **formalità pregiudizievoli** ( che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento ) saranno menzionate dall'esperto anche nel modulo di decreto di trasferimento di cui al punto g ), da redigere a sua cura su supporto digitale. Parimenti dovranno essere menzionati in risposta al presente quesito, previo attento esame della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutivo e previa effettuazione di ulteriori visite, i casi in cui manchi la prova all'interno del fascicolo di ufficio e/o di quelli di parte della notifica ad opera del creditore precedente **dell'avviso di cui agli artt. 498 c.p.c. o 158 disp. att. c.p.c.** ai creditori che sui beni espropriati alla data di trascrizione del pignoramento avevano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari o avevano attuato un sequestro conservativo, con la specificazione se questi ultimi soggetti abbiano spiegato o meno intervento all'interno della presente procedura espropriativa. **Nel caso in cui manchi agli atti la prova della notifica dell'avviso di cui agli artt. 498 c.p.c. o 158 disp. att. c.p.c.** in favore di qualcuno dei creditori muniti di ipoteca o che abbiano attuato un sequestro conservativo sugli stessi immobili espropriati nella presente sede, anche se le relative iscrizioni e trascrizioni siano avvenute contro soggetti diversi dall'esecutato ( si pensi ai danti causa del debitore ), l'esperto avrà cura, senza interrompere o rinviare le operazioni di stima che dovranno comunque proseguire, **di informare** tempestivamente, ma informalmente ( per es. tramite fax, e - mail o lettera semplice ), dando atto di ciò nella relazione in risposta al presente quesito, **il difensore del creditore precedente** ( e non il G.E. ), oppure, nel caso in cui quest'ultimo abbia rinunciato agli atti della procedura esecutiva ex art. 629 c.p.c., i creditori intervenuti.

**Saranno, invece, regolarizzate a cura e spese della procedura** e dunque con l'ausilio dell'esperto:

Differmità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, **previa disposizione specifica in tal senso del G.E.**

In linea generale l'esperto dovrà procedere alla regolarizzazione catastale del bene o allo voltura catastale in favore di altro soggetto **solo su espressa autorizzazione scritta del G.E.**, autorizzazione che sarà eventualmente concessa a seguito di richiesta di chiarimenti dell'ausiliario medesimo accompagnata dalla quantificazione dei relativi costi, secondo il criterio che segue. Più specificamente, se su un fondo è stato realizzato un edificio, abusivo o meno, e questo non risulta accatastato, l'oggetto della vendita sarà individuato ex art. 2826 ultima parte c.c. nel terreno con sovrastante edificio come beni facenti parte di un lotto unico ed in base allo schema sintetico sub *d /* saranno riportati unicamente i dati catastali relativi al terreno **con la descrizione completa delle caratteristiche oggettive non solo del terreno ma anche del fabbricato costruito sul fondo in esatta corrispondenza della sua superficie appartenente all'esecutato ( e non a terzi )**. Lo stesso avverrà se il fabbricato è censito, correttamente o meno, come fabbricato rurale, fermo restando che in una simile ipotesi in linea di massima non vi è una differmità catastale da sanare. Se ad un edificio di un piano è stato aggiunto un ulteriore piano, abusivo o meno, ma questo non è stato affatto accatastato ( e il G.E. non intende disporre la vendita separata del piano aggiunto ), dovrà essere posto in vendita l'intero edificio come lotto unico e saranno riportati dall'esperto nella descrizione del medesimo lotto secondo lo schema sintetico sub *d /* solo i dati catastali che si riferiscono alla configurazione originaria del bene **con l'aggiunta della descrizione completa delle caratteristiche oggettive pure del piano sovrastante in esatta corrispondenza con la superficie di quello originariamente pignorato appartenente all'esecutato ( e non a terzi )**. In entrambi i casi sarà cura dell'oggiudicatario ( e non dell'esperto ) procedere a sue spese, se possibile, alla regolarizzazione catastale delle porzioni dell'immobile non censite. In definitiva, sulla base del criterio sopra indicato, che viene fatto proprio da questo G.E., la regolarizzazione catastale è indispensabile e viene posta a cura e spese della procedura solo nella ipotesi in cui il magistrato intenda disporre la vendita separata di un bene o di una porzione non accatastati, il che di regalo è da intendersi escluso.

Parimenti, ove sia stato espropriato un fabbricato censito regolarmente al catasto urbano, ma l'esperto stimatore verifichi che già al momento della trascrizione del pignoramento o successivamente il bene era stato completamente demolito e che al suo posto era stato ricostruito *ex novo*, senza concessione edilizia e soprattutto **senza accatastamento**, un nuovo fabbricato, l'ausiliario dovrà procedere come segue. Egli indicherà i dati catastali del vecchio fabbricato con la menzione della circostanza che la consistenza reale è diversa da quella catastale e darà conto della esistenza dell'immobile abusivo costruito *ex novo* **con la descrizione completa delle caratteristiche oggettive del medesimo**, secondo quanto sopra specificato.

Allo stesso modo ed in linea generale, **il frazionamento sarà escluso laddove consegua alla mera suddivisione in lotti**. In altri termini, ove il bene pignorato sia identificato in catasto come una sola unità e l'esperto stimatore intenda valutare la eventualità di una suddivisione in lotti dell'immobile al solo fine di una più agevole vendita dello stesso, non si dovrà procedere a frazionamento, ma al contrario il bene dovrà essere individuato come lotto unico e come tale dovrà essere posto in vendita.



In concreto l'esperto dovrà provvedere ad effettuare una variazione solo nella ipotesi in cui il medesimo identificativo catastale sia stato assegnato, per errore, a due o più unità immobiliari, che siano state pignorate o meno, ma sempre a condizione che ciò non alteri la identità fisica del bene quale risultante dal pignoramento e dietro autorizzazione scritta del G.E. Laddove tale variazione interessi oltre che l'unità pignorata pure beni di terzi, sarà cura dell'esperto tentare di ottenere il consenso del terzo a sottoscrivere la denuncia di variazione e nel caso in cui non vi dovesse riuscire egli segnalerà la circostanza al G.E. nel corpo della relazione. Per quanto riguarda le operazioni di frazionamento che dovessero rendersi necessarie, valgono i criteri già chiaramente enunciati al punto e /, ferma restando la necessità della autorizzazione scritta del G.E. Infine, in nessun caso l'ausiliario depositerà schede di aggiornamento grafico a causa della diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto risultante dal catasto, posto che in una simile ipotesi i dati ed i confini catastali dell'immobile e delle sue pertinenze sono già correttamente individuati, ma dovrà limitarsi a dare atto della discordanza tra situazione reale e catastale all'atto della descrizione dell'immobile secondo lo schema sub d /). Parimenti, laddove siano stati pignorati un terreno agricolo o un fabbricato rurale e la loro superficie nel catasto sia stata indicata in maniera erronea per quanto riguarda il numero di are, per es. a causa dei vari passaggi catastali verificatisi nel tempo, appure risultino in un fabbricato vani in più o in meno rispetto a quanto riportato nella scheda catastale, non dovrà essere effettuata una correzione, e il bene dovrà essere individuato con i suoi dati catastali ma con la menzione nella descrizione del lotto della discordanza tra consistenza in catasto e consistenza reale ( quest'ultima dovrà sempre essere precisata ). La variazione catastale in senso contrario dovrà invece essere effettuata nella ipotesi di cui all'ultima parte del punto e /) secondo quanto già specificato in quella sede. Alla stesso modo, laddove venga riscontrata la mancata effettuazione della voltura catastale del bene immobile a nome dell'acquirente per una omissione del notaio rogante, cosicché al catasto il bene risulta intestato al precedente proprietario dante causa del debitore esecutato, o in qualsiasi altra ipotesi in cui l'intestazione del nominativo al catasto non risulti corretta, l'esperto stimatore non dovrà sostituirsi al notaio che rogò l'atto di acquisto e quindi non dovrà effettuare lui la valtura a nome del debitore, trattandosi di una formalità non necessaria ai fini della esatta identificazione del bene e quindi della sua vendita forzata, a meno che vi sia una **specificata autorizzazione scritta** da parte del G.E., autorizzazione da richiedersi di volta in volta;

l) Allo verifica se i beni pignorati ricadano su suolo **demaniale** o appartenente al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. di un ente pubblica ( in particolare, ma non solo, per quelli ubicati nei Comuni di Castelvolturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone ), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

m) Alla verifica, attraverso l'acquisizione del certificato del Comune interessato e della Regione e senza limitarsi alle risultanze catastali, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o **uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ( ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione ) ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se gli immobili siano stati riconosciuti di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche ( v. T.U. D.lgs. 490/1999 capo I ) o se costituiscano **beni culturali o paesaggistici** ex art. 2 D.lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali insinuazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso ( per es. quello idrogeologico );

n) A fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie );
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso per il condominio;

o) Alla **valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati**, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, menzionando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, da riferirsi sempre ai **MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO**, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore del pieno ed intero diritto espropriato ( **o della sua quota o della nuda proprietà**, a seconda dell'oggetto del pignoramento e quindi della vendita, secondo quanto precisato anche ai punti d /) e p / ), con **arrotondamento** sempre alla cifra in migliaia ( il che vuol dire che la stessa deve terminare con .000 ) più prossima **in difetto** ( e non in eccesso ); ad esporre 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 ( con la menzione dei vizi di costruzione eventualmente riscontrati ), lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura ( domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi a limitazioni d'uso ) nonché eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del diritto espropriato ( o della quota, in base a quanto indicato al punto p / ), al netto di tali decurtazioni e correzioni. **SUL MINIMO DEL PREZZO DI MERCATO ANDRANNO POI NECESSARIAMENTE EFFETTUATE UNA SERIE DI DETRAZIONI**. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà infatti tenere conto del suo valore d'uso e **destrarre** da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale, se possibile, o della demolizione, se già ordinata. **In linea generale** e su un piano meramente indicativo, posto che la decisione finale spetta esclusivamente al G.E., il prezzo base di osta per qualunque immobile, abusivo o meno, andrà comunque individuato dall'esperto previa **detrazione** del costo approssimativo e presuntivo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievole ( formalità che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento, spese che ammontano orientativamente al **3%** del valore stimato, secondo quanto già precisato al punto i / ), delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica ( o la regolarizzazione sia possibile ). In ogni caso, nella prospettiva del rigetto da parte del G.E. della istanza di vendita con riguardo ad uno o più dei beni pignorati, e fermo restando quanto già stabilito per i beni individuati nell'atto di pignoramento con dati catastali errati, dovrà essere specificato il valore di ciascuno di essi, in modo da poterlo defalcare con facilità dalla valutazione complessiva del lotto.

p) Nel caso siano stati espropriati dei **terreni**, alla valutazione anche dei **fabbricati** che siano stati costruiti, abusivamente o meno, su di essi, specificando se tali fabbricati siano stati accatastrati e descrivendo le loro caratteristiche insieme con quelle del terreno su cui sorgono secondo lo schema indicato sub d /) ed i /). Nel caso si tratti di espropriazione di **quota indivisa**, alla valutazione della sola quota ( che dovrà essere anche indicata nel riepilogo simetrica di cui al punto d /), secondo quanto di seguito specificato ), e non dell'intero diritto, a meno che dalla somma di tutte le quote indivise dello stesso bene pignorato in danno di più esecutati si ottenga il risultato del pignoramento di tutto il diritto, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisando, previa verifica della sua esatta misura, se la quota sia stata correttamente individuata nel pignoramento, anche per quello che riguarda la sua misura, nonché se il bene risulti comodamente divisibile; alla identificazione, in caso risposta affermativa a quest'ultimo quesito, ed alla valutazione delle porzioni che potrebbero essere separate in favore della procedura. Nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa dovranno essere indicati anche i nominativi degli altri cantitolari del diritto e la esatta misura della loro quota, previa verifica del loro titolo di acquisto attraverso la ricostruzione di tutti i trasferimenti relativi alle rispettive quote intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il **primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio** che precede la trascrizione medesima, nonché della notifica nei loro confronti dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievole esistenti sulla quota di ciascuno dei comproprietari secondo quanto già precisato al punto f /). La descrizione della quota da mettere in vendita dovrà avvenire nei seguenti termini, seguendo lo schema sintetico di cui al punto d /) ed indicando sempre la tipologia del diritto reale espropriato : **LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO )** : - quota di 1/2, di 1/3, ecc. della piena proprietà ( o di altro diritto reale ) di appartenimento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ ecc., mentre per le notizie relative alle quote degli altri comproprietari vale quanto già stabilito nell'ultima parte del punto f /);

q) Alla predisposizione e completamento delle bozze di **ordinanza di vendita** ( sia del modello di vendita delegata al professionista che di quello relativo alla vendita esperita di fronte al G.E., con la indicazione nell'epigrafe di ciascuna pagina, ma non a penna o a matita, anche del numero di ruolo della procedura espropriativa immobiliare ) e di **decreto di trasferimento**, attraverso l'inserimento in ciascuna bozza dei dati identificativi della procedura ( secondo quanto appena



sopra chiarito) e dell'intero compendio pignorato suddiviso in lotti, comprensivi dei confini e degli estremi catastali come specificato nel prospetto sub d ), nonché del modulo per il controllo della documentazione.

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche ed accertamenti effettuati presso il Comune di Boscotrecase (Na), l'Agenzia delle Entrate di Torre Annunziata e l'Agenzia del Territorio di Napoli; nonché il risultato dell'esame di atti e documenti presenti nel fascicolo d'Ufficio e reperiti in itinere.

Gli accessi presso il bene pignorato, ubicato nel Comune di Boscotrecase, sono stati eseguiti in data 09/07/2015 e 29/07/2015.

### Risposta ai quesiti sopraelencati

a) Verificare, preliminarmente, la presenza della istanza di vendita nonché la tempestività del deposito e la completezza della documentazione ipocatastale o della certificazione nota sostitutiva allegata dal creditore precedente con riguardo a ciascuno degli immobili pignorati, segnalando non solo nella relazione ma pure immediatamente e per iscritto al Giudice, al fine della eventuale dichiarazione, ai sensi dell'art. 567 comma 3 c.p.c., di estinzione del processo esecutivo, i casi in cui non sia stato rispettato il termine di 120 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c. dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita per la produzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni e quelli in cui i documenti manchino o siano inidonei, attraverso la compilazione ( ma non a penna o a matita ), la stampa e la consegna nella stesura provvisoria nel termine di 15 giorni dal presente conferimento di incarico ed in quella definitiva all'atto del deposito della relazione, del modulo consegnato all'udienza, anche in evasione agli altri quesiti in esso contenuti, modulo meglio descritto al punto q ) e che dovrà essere riportato pure in allegato alla relazione ma separatamente da essa, COMPLETO DI TUTTI I DATI, perlomeno nella versione definitiva. Nel caso in cui l'esperto dovesse riscontrare la mancanza totale all'interno del fascicolo di ufficio della istanza di vendita o della documentazione ipocatastale della relazione notarile sostitutiva, accetterà se essi siano stati smarriti oppure sottratti e riferirà in proposito in risposta al presente quesito. A tal fine egli avrà cura di effettuare in via preventiva una verifica nei registri di Cancelleria nonché, attraverso la acquisizione ed allegazione di un certificato della Cancelleria medesima, di riferire, sempre in risposta al presente quesito, se la istanza e la documentazione di cui sopra risultino essere stati depositati o meno, e nel primo caso si farà carico di chiederne una copia al creditore precedente e di relazionare sul punto. In risposta al presente quesito l'esperto controllerà la tempestività e completezza della documentazione ipocatastale allegata dal creditore ex art. 567 comma 2 c.p.c. e specificherà nel corpo della sua relazione, senza limitarsi ad un rinvio alle indicazioni inserite nel modulo per il controllo documentazione e senza riportare l'intero contenuto di tale modulo, 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 ) risalgia all'ultimo atto di acquisto o titolo derivativo ad 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 ). Le operazioni di stima dovranno comunque proseguire anche nella ipotesi in cui la istanza di vendita, la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva di quest'ultima manchino o siano carenti, fermo restando l'obbligo per l'esperto di segnalare la relativa circostanza oltre che nel modulo ( sia in quello provvisorio che in quello definitivo ) per il controllo della documentazione anche nella relazione in risposta al presente quesito ed a quello sub c ) .

L'istanza di vendita è stata depositata dal creditore precedente in data 13/01/2011. A tale deposito ha fatto seguito, in data 05/05/2011, quello della documentazione ipocatastale. Nello specifico il creditore ha provveduto a depositare relazione notarile sostitutiva a cui erano allegati: nota di trascrizione pignoramento immobiliare; certificazione iscrizione e trascrizione ipotecarie; certificato storico ventennale dell'Agenzia del Territorio - servizi catastali- fabbricati; certificato storico ventennale dell'Agenzia del Territorio - servizi catastali- terreni; estratto di mappa dell'Agenzia del territorio.

I suindicati depositi sono avvenuti nel rispetto dei termini stabiliti per legge.



Dalla documentazione in atti risulta pignorato il seguente bene:

**Comune di Boscotrecase (Na) – Fabbricati con destinazione d'uso ad alberghi e pensioni, ubicati alla Via Annunziatella n. 1, identificati al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio n. 9 part.lla n. 438 sub 2.**

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che l'immobile riportato al precedente punto, ubicato nel Comune di Boscotrecase, è pervenuto all'esecutata Società in virtù di atto di compravendita del 26/10/2004 (trascritto il 30/10/2004 ai nn. 50773/34397) dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. A quest' ultima il bene è pervenuto dalla Società [REDACTED] ([REDACTED]), in virtù di atto di compravendita del 21/03/2001 (trascritto il 29/03/2001 ai nn. 11064/8059). Inoltre, la società [REDACTED] acquistava, tramite atto di compravendita del 17/07/1997, dalla Società [REDACTED] (trascritto il 06/08/1997 ai nn. 26684/20743). Infine, la [REDACTED] acquistava, tramite atto di compravendita del 02/02/1988 (trascritto il 27/02/1988), dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], i terreni ed i fabbricati annessi oggetto di pignoramento.

Risulta garantita, così come dalle visure ipocatastali, la continuità storica dell'immobile pignorato e la titolarità del bene in capo all'esecutato.

*b) Identificare precisamente i beni oggetto del pignoramento, anche se ubicati nel territorio di un circondario diverso da quello del Tribunale di Torre Annunziata e con evidenziazione di tale ultima circostanza meramente eventuale, previa valutazione della loro coincidenza con quelli effettivamente esistenti, con la indicazione per ciascun immobile ( e non solo per ciascun lotto ) di almeno tre confini ( essendo tale indicazione necessaria ai sensi dell'art. 29 legge 27/2/1985 n. 52 nell'atto di cui si chiede la trascrizione e quindi nell'eventuale decreto di trasferimento successivo all'ordinanza autorizzativa della vendita ) e dei dati catastali ( vale a dire di quelli contenuti nell'atto di pignoramento, di quelli attuali e di quelli preesistenti ad entrambi, secondo quanto precisato al punto e ) , con la indicazione di tutte le variazioni intervenute ). L'ausiliario avrà cura di formare, ove opportuno alla luce delle indicazioni contenute nel presente verbale, più lotti per la vendita, individuando i nuovi confini e i dati catastali completi per tutti gli immobili compresi in ciascun lotto in base al prospetto sintetico sub d ) e provvedendo, solo ove sia indispensabile secondo i criteri di seguito specificati al punto i ) e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E., alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, ed alleggerà altresì alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. La suddivisione in lotti dovrà essere evitata laddove la individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. Più specificamente, laddove siano stati pignorati un appartamento ed una autorimessa o una cantinola ubicati nel medesimo fabbricato, o due appartamenti catastalmente distinti ma che di fatto costituiscono una sola unità immobiliare in quanto occorrono opere murarie ed impiantistiche per la loro separazione, oppure due o più appezzamenti di terreno tra loro contigui, anche se identificati in catasto come unità separate, oppure un fabbricato ed un terreno contigui, i beni in linea di massima dovranno essere individuati come un lotto unico dall'esperto e come tali dovranno essere venduti, ovviamente con la indicazione dei dati catastali completi e dei confini di ciascuno degli immobili compreso nel lotto, come precisato al punto d ) . Parimenti, laddove un bene non goda di un accesso autonomo ma sia necessario per raggiungerlo passare attraverso un altro dei beni pignorati, i beni medesimi dovranno essere individuati come un lotto unico al fine di evitare la necessità di costituire una servitù di passaggio ( si pensi al caso in cui l'accesso ad un appartamento posto al primo piano si attua per forza di cose passando per una parte dell'appartamento posto al piano terra );*



Bene pignorato ed ubicato nel Comune di Boscotrecase (Na)

## Bene n. 1

Ubicazione	Comune di Boscotrecase (Na) alla Via Annunziatella n. 1
Caratteristiche sommarie	Complesso alberghiero denominato "Villa Rota"
Dati Catastali	Foglio n. 9 part.lla n. 438 sub 2 del N.C.E.U.
Categoria catastale	Categoria catastale D/2 - Alberghi e Pensioni. Rendita catastale di € 116.000,00.

### Descrizione del bene

Il bene, originariamente identificato alla part.lla n. 438 (categoria A/7, classe U di 15,5 vani), è diventato, per variazione della destinazione d'uso del 14/10/2004, di categoria D/2 ed ha acquisito la part.lla n. 438 sub 1. Infine, per due diverse denunce all'Agenzia del Territorio di Napoli, per diversa distribuzione degli spazi interni del 23/10/2006 e del 22/10/2007, il bene ha acquisito la part.lla n. 438 ma con il subalterno n. 2 ed una rendita di € 116.000,00.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, il bene, così come dichiarato e pignorato, risulta composto da n. 7 corpi di fabbrica, distinti in n. 11 schede planimetriche catastali, come di seguito elencati e descritti:

1. Corpo "A" composto da un fabbricato principale, sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, a destinazione alberghiera con sale ristorante;
2. Corpo "B", composto da un fabbricato sviluppato su un unico piano fuori terra e destinato a camere d'albergo con piccolo locale deposito di pertinenza;
3. Corpo "C", composto da un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, in corso di ristrutturazione e da destinare a Wine Bar;
4. Corpo "D", composto da un fabbricato sviluppato su un piano fuori terra ed uno interrato, in corso di costruzione e da destinare a centro benessere e sale polifunzionali;
5. Corpo "E", composto da n. 4 gazebi di forma quadrata e sviluppati su un unico livello fuori terra;



6. Corpo "F", composto da altri n. 4 gazebi di forma quadrata e sviluppati su un unico livello fuori terra;
7. Corpo "G", composto da ulteriori n. 8 gazebi di forma quadrata e sviluppati su un unico livello fuori terra.

L'estratto di mappa catastale riporta diversi corpi di fabbrica che non corrispondono a quelli su elencati.

Invece, dai sopralluoghi effettuati, è emerso che il bene pignorato è composto, effettivamente, da diversi corpi di fabbrica, oltre al corpo principale. Nell'effettuare tali accessi, il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

1. Corpo principale, sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, destinato alla ricezione alberghiera e alla ristorazione;

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
INTERRATO	MQ 335,00	MQ 335,00
TERRA E SEMINTERRATO	MQ 1200,00	MQ 1200,00
AMMEZZATO	MQ 100,00	MQ 100,00
PRIMO	MQ 660,00 (Corpo camere + Terrazzo)	MQ 430,00
PIANO SECONDO SOTTOTETTO	MQ 320,00	MQ 320,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 2615,00</b>	<b>MQ 2385,00</b>



Corpo principale o villa padronale e risalente alla Villa del 1700.  
 arch. Maurizio Cocilova



2. Corpo n.1 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su un unico piano fuori terra e destinato a camere d'albergo;

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
INTERRATO (locale deposito)	MQ 21,00	MQ 21,00
TERRA	MQ 195,00	MQ 195,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 216,00</b>	<b>MQ 216,00</b>



Corpo secondario o fabbricato colonico e risalente al 1700.

3. Corpo n.2 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su un piano fuori terra ed uno interrato, privo di destinazione d'uso essendo stato oggetto di sequestro da parte del Comune di Boscotrecase per opere edilizie in corso, in parziale difformità rispetto al provvedimento autorizzativo; Tale immobile era destinato a centro benessere al piano interrato e a centro polifunzionale al piano terra.

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
INTERRATO (comprensivo del tunnel di collegamento con il corpo "A")	MQ 1520,00	MQ 760,00
TERRA	MQ 873,00	MQ 873,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 2393,00</b>	<b>MQ 1633,00</b>





4. Corpo n. 3 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su un unico piano fuori terra, destinato a bagni e locali di servizio del personale dell'albergo. Tale corpo di fabbrica risulta in totale difformità edilizia essendo stato realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo;

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRA (Bagni)	MQ 63,00	MQ 63,00
TERRA (Locali per il personale)	MQ 37,00	MQ 37,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 100,00</b>	<b>MQ 100,00</b>



5. Corpo n. 4 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, composto da n. 9 strutture di forma esagonale, coperte, non chiuse perimetralmente e disposte in ordine di tre a formare tre distinte aree coperte e arredate da tavoli con sedie e piccolo



corpo cucina. Tali corpi di fabbrica risultano in totale difformità edilizia essendo stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo;

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRA	MQ 186,00 x 3 = 558,00	MQ 558,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 558,00</b>	<b>MQ 558,00</b>



6. Corpo n. 5 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su due piani fuori terra, privo di destinazione d'uso essendo stato oggetto di sequestro da parte del Comune di Boscotrecase per opere edilizie in corso di realizzazione, in parziale difformità rispetto al provvedimento autorizzativo; Tale immobile era destinato a locali "Wine Bar".

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRA	MQ 190,00	MQ 190,00
PRIMO	MQ 175,00	MQ 155,00
TERRAZZO	MQ 116,00	MQ 29,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 481,00</b>	<b>MQ 374,00</b>





7. N. 1 laghetto scoperto con ponte di attraversamento;
8. N. 1 piazzola di atterraggio per elicotteri;
9. N. 1 zona composta da struttura leggera, intelaiata in lamiera e coperta da teli, a formare un ulteriore area per pranzi all'aperto;
10. Area esterna destinata a parcheggio.

Il bene è ubicato nella zona centrale del paese caratterizzata da un' edificazione formata principalmente da alcuni edifici pubblici (municipio, scuola pubblica, campo di calcio ecc..) e da edifici residenziali. L'intera proprietà è recintata, rimanendo fuori solo l'area parcheggio, ed ha n. 4 ingressi ubicati a Sud, ad Ovest e ad Est. Tutto il bene è sistemato a verde con diversi dislivelli e con i corpi di fabbrica rilevati ed altre strutture atte alla destinazione d'uso di albergo e servizi per la ristorazione interna ed esterna.

Tale proprietà confina a Nord con le part.lla nn. 1417-1803-1428-1418, ad Ovest con le part.lla nn. 1840-1943-967 e la strada comunale Via Domenico Morelli, catastalmente denominata "Madonnelle", ad Est con le part.lla nn. 938-1422-1241-1423-1443 e a Sud con le part.lla nn. 468-1590-1591-985-1546 e la Via Annunziatella.

**Anche se il bene è composto dai suelencati corpi di fabbrica, non si ritiene possibile suddividere in lotti la proprietà in quanto i singoli fabbricati sono delle pertinenze dell'attività principale di tutta l'area e la loro suddivisione in lotti comporterebbe uno stravolgimento della**



stessa attività di ricezione alberghiera e ristorativa ed una conseguente perdita di appetibilità del bene.

c.) Indicare i beni immobili per i quali sia avvenuta la **notifica** del pignoramento ma non la sua **trascrizione**, quelli per i quali sia incompleta in tutto o in parte la documentazione ipocatastale di cui al punto *a / e* e quelli per i quali a seguito di eventuale rinuncia agli atti *ex art. 629 c.p.c.* o per altro motivo siano state dichiarate espressamente ad opera del G.E., sempre nell'ambito del presente procedimento espropriativo, lo estinzione o la improcedibilità **parziale** dell'esecuzione, utilizzando a tale ultimo fine anche il modulo per il controllo della documentazione di cui ai punti *a / e / q*, e quindi **effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore**, o anche visure presso la Camera di Commercio laddove vengono in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di **verificare non solo la provenienza del bene pignorato ma pure la esistenza di ALTRI PIGNORAMENTI IMMOBILIARI trascritti, in epoca antecedente, contemporanea o successiva ( con la specificazione della circostanza ), eventualmente in rettifica di quello oggetto della presente procedura, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, anche solo per una quota, e quindi di diversi procedimenti esecutivi, anche pendenti presso Tribunali diversi da quello di Torre Annunziata ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa, nonché i presupposti per la eventuale riunione, totale o parziale, ( o per la dichiarazione di improcedibilità laddove uno o più beni oggetto della attuale procedura sono stati già oggetto di decreto di trasferimento reso *ex art. 586 c.p.c.* per effetto di un precedente pignoramento )** indicando contestualmente il numero di registro generale e particolare di tali pignoramenti, la data della relativa richiesta di trascrizione ed il soggetto in cui favore e contro il quale essa è stata presentata quali risultanti dalle visure effettuate dall'ausiliario presso la *ex* Conservatoria, ora Agenzia del Territorio ( dette informazioni dovranno essere fornite pure alla Cancelleria allo scopo di consentirle di reperire materialmente i corrispondenti fascicoli di ufficio in ufficio o in archivio ), **IL NUMERO DI RUOLO DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE IMMOBILIARI CORRISPONDENTI AD ESSI ( anche ove comprendano ulteriori immobili ), i dati identificativi di ciascuno dei beni espropriati in comune, tra quali parti dette procedure siano state incardinate e quale sia la situazione ATTUALE di OGNUNA delle procedure in questione, vale a dire SE ESSE SIANO IN TUTTO O IN PARTE SOSPENSE, DEFINITE ( per estinzione o riduzione *ex art. 496 c.p.c.* ad improcedibilità, parziali o totali, o per emissione e trascrizione del decreto di trasferimento *ex art. 586 c.p.c.*, con la precisazione della data e dell'esatto contenuto del relativo provvedimento emesso dal G.E., anche se si tratti di procedure di molto risalenti nel tempo o archiviate ) O TUTTORA PENDENTI, ed in quest'ultima caso di fronte a quale Giudice persona fisica o professionista delegato per la vendita e per quale data. Nella particolare ipotesi in cui nell'ambito di diversa procedura espropriativa sia stata pignorata una quota indivisa dello stesso bene espropriato nella presente sede, anche se di tale quota sia titolare un soggetto diverso, la circostanza dovrà sempre essere segnalata in risposta al presente quesito e la risposta dovrà essere completa di tutte le indicazioni sopra riportate.**

In linea generale la informazione sulle diverse procedure espropriative riguardanti gli stessi beni pignorati nella presente sede dovrà essere acquisita dall'ausiliario **in tempi brevissimi** rispetto al momento della accettazione del presente incarico ed **in via preliminare RISPETTO A TUTTE LE ALTRE**. Una volta acquisito e verificata in Cancelleria ed eventualmente presso il professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* per le operazioni di vendita, l'informazione di cui sopra non solo sarà inserita nel modulo per il controllo della documentazione meglio descritto ai punti *a / e / q*, pure nella stesura provvisoria, ma **sarà anche riferita immediatamente e per iscritto al G.E.** con una apposita comunicazione cartacea distinta rispetto al predetto modulo o alla relazione conclusiva, al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti **urgenti** di esclusiva competenza del magistrato ( vale a dire per la eventuale riunione o per la dichiarazione di improcedibilità ), e nel caso sarà descritto per maggiore chiarezza da quest'ultimo pure attraverso un **quadro sinottico**. Esso, indipendentemente dalla circostanza che venga riferita nel corpo della relazione finale o con il modulo controllo documentazione provvisoria o definitivo o con una comunicazione a parte, **dovrà ripartire sempre e necessariamente tutti i dati sopra richiesti, senza rinvii per relationem** ad altri atti ( ivi compresi la documentazione ipocatastale o la relazione notarile sostitutiva ), non potrà essere omessa o sostituita da mere ipotesi o supposizioni operate in merito dall'ausiliario ed andrà effettuata anche nei casi in cui il diverso pignoramento sugli stessi beni espropriati nell'ambito della attuale procedura sia stato effettuato dal medesimo creditore che procede nella attuale sede o contro un soggetto diverso da quello esecutato nel presente procedimento, o prescindere dalla opponibilità a meno del suo titolo di acquisto alla presente procedura, ed in quelle in cui da un qualunque documento risulti esservi stata rinuncia al credito azionato nel corso di tale diversa procedura espropriativa. **L'esperto non potrà dunque limitarsi a dare atto genericamente nella relazione, o meglio ancora nella comunicazione che dovrà inviare al G.E. in tempi brevissimi, della esistenza della trascrizione di pignoramenti precedenti, contemporanei o successivi a quello che ha dato inizio alla presente procedura, ad indicare le formalità che li identificano nei pubblici registri immobiliari e ad affermare che i relativi fascicoli di ufficio sono stati trasmessi in archivio o si trovano temporaneamente presso il professionista delegato, ma dovrà prendere visione dei fascicoli e dei provvedimenti adottati nel loro ambito, con la necessaria collaborazione della Cancelleria, del professionista delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* o della struttura di servizio da questi utilizzata, anche attraverso una certificazione resa dalla Cancelleria, per rispondere compiutamente e specificamente al presente quesito.**

La riunione o al contrario la dichiarazione di improcedibilità a corso della emissione di un decreto di trasferimento reso *ex art. 586 c.p.c.* nell'ambito di una espropriazione precedente, contemporaneo o successivo, da valutarsi a cura del G.E. della presente procedura, sono da intendersi comunque escluse, anche solo in via eventuale, in tutti i casi di connessione meramente soggettiva, vale a dire nelle ipotesi in cui tra le diverse procedure l'unico elemento in comune sia costituito dalla persona del debitore o del creditore o di entrambi tali soggetti, ed in tutti i casi l'unica elemento comune sia dato dal titolo azionato esecutivamente. Nel caso di precedenti pignoramenti immobiliari **esattoriali** eseguiti da Equitalia Polis s.p.a. ( *ex* Gest Line s.p.a. ) l'esperto dovrà recarsi presso la Cancelleria della Esecuzione **Mobiliare** della sede centrale del Tribunale di Torre Annunziata, posto che occorrerà verificare se vi siano stati la formazione di un fascicolo di ufficio della relativa procedura dopo la fissazione e la effettuazione degli incanti ad opera del concessionario della riscossione e nel caso anche la emissione del decreto di trasferimento *ex art. 586 c.p.c.* ad opera del G.E. Nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, dovrà anche essere precisata la eventuale circostanza, in sé meramente negativa, della inesistenza di pignoramenti precedenti o contemporanei o successivi. Sarà cura dell'ausiliario pure accertare e dunque menzionare espressamente sempre nel corpo della relazione in **risposta al presente quesito prima che a quello sub *i / e*** e sempre previo esame dei pubblici registri immobiliari al fine di verificare se vi sia stata anche **trascrizione ( pure contro terzi, in particolar modo contro il dante causa del debitore, e non solo contro l'esecutato )** sugli stessi immobili pignorati, **la eventuale proposizione di domande giudiziali o la pronuncia di sentenze o altri provvedimenti giudiziali** in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria a fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota di legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre *ex art. 2932 c.c.*, usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, **sequestro conservativo**, o l'emissione di ordinanze di assegnazione della casa coniugale o di provvedimenti penali di **sequestro preventivo** o di **confisca**, oppure la costituzione di un fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*, o la presenza di contratti preliminari di compravendita, o di locazioni ultranovennali, oppure di **atti di disposizione del bene**, che siano stati **trascritti ( pure contro terzi, in particolar modo il dante causa del debitore, e non solo contro l'esecutato )**, con riguardo a ciascuna degli immobili espropriati, prima o dopo il pignoramento di cui si tratta in questa sede ( circostanza quest'ultima rilevante ai sensi dell'art. 2914 n. 1 c.c. ), con la precisazione degli immobili cui si riferiscono, nonché se la data della loro **trascrizione** sia successiva o meno con riguardo non solo al pignoramento di cui si tratta in questa sede ma anche alla **iscrizione** di una eventuale **ipoteca** in favore del creditore precedente o dei creditori intervenuti nell'ambito della presente procedura espropriativa immobiliare ( circostanza quest'ultima rilevante, come di seguito spiegata anche al punto *f* ), ai sensi dell'art. 2808 comma 1 c.c. ). L'esperto dovrà anche verificare se sia stato dichiarato il fallimento dell'esecutato e se nell'ambito della procedura concorsuale sia già



stata emessa ad opera del G.D. l'ordinanza autorizzativa della vendita ex art. 569 c.p.c. nonché se vi sia stata aggiudicazione ed emissione del decreto di trasferimento. A tale scopo l'ausiliario avrà cura di contattare il Curatore fallimentare e di riferire nella relazione l'esito, anche negativo, dell'accertamento, in risposta al presente quesito, previa allegazione di copia della ordinanza autorizzativa predetta eventualmente emessa dal G.D. Tale accertamento dovrà essere **reiterato** dall'esperto stimatore anche in un momento **immediatamente successivo** alla emissione della ordinanza autorizzativa emessa dal G.E. nell'ambito della presente procedura espropriativa ( il cui sviluppo dovrà dunque in questa particolare ipotesi essere seguito dall'ausiliario ), allo scopo di verificare quale dei due magistrati per primo abbia disposta la vendita forzata, e dovrà essere segnalato al G.E. ed al custode nominato ex art. 559 comma 1 c.p.c. in sostituzione dell'esecutato con apposita comunicazione scritta distinta rispetto alla relazione di stima. In particolare, l'esperto dovrà segnalare immediatamente con apposita comunicazione scritta al G.E., prima ancora del deposito della relazione, i casi in cui per tutti i beni pignorati o per alcuni soli di essi sia già stata emessa ordinanza autorizzativa della vendita ad opera del G.D. ;

Il bene corrisponde a quanto riportato nel pignoramento e nella trascrizione. Non esistono altri pignoramenti precedenti né altre trascrizioni.

- atto esecutivo o cautelare per decreto sequestro preventivo del 22/11/2010 a favore Erario dello Stato - iscrizione del 29/11/2010 ai nn. 51869/35076;
- atto esecutivo o cautelare per decreto sequestro preventivo ex art. 321-323 CPP del 05/02/2011 a favore Erario dello Stato - iscrizione del 09/12/2011 ai nn. 5558/3944.

*d ) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato per intero o per quota e della sua misura con riferimento ad ognuno degli immobili, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno ), degli accessi, dei confini ( in numero pari almeno a tre ), dei dati catastali ( sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva, vale a dire dopo il pignoramento ), delle eventuali pertinenze ( previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegato 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., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c. ), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni ( senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti ), 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. In linea di massima sarà esclusa l'applicazione dell'art. 2912 c.c. e quindi l'automatica estensione del pignoramento del bene principale alle pertinenze ed agli accessori laddove questi ultimi consistano in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale o subalterno già al momento dell'inizio dell'esecuzione ( per es. trascrizione del pignoramento su di un fabbricato senza menzionare l'identificativo catastale, pure esistente, del cortile interno, dell'androne o della scala o del giardino, indipendentemente dalla circostanza che questi ultimi costituiscano beni censibili o meno, oppure su di un appartamento senza indicare l'identificativo della autorimessa ( garage ) o della cantinola, oppure su di un terreno accatastato nel N.C.T. quando il fabbricato realizzato su di esso era già accatastato al N.C.E.U. ) e ciononostante non abbiano costituito espressamente oggetto della espropriazione con la indicazione dei dati catastali aggiornati, anche nell'ipotesi in cui si tratti di immobili non censibili, e la circostanza dovrà essere riferita al G.E. nel corpo della relazione in risposta al presente quesito.*

Con riguardo al singolo bene, verranno menzionate eventuali dotazioni condominiali ( per es. posti auto comuni, giardini, etc. ), 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, 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. Dovrà ovviamente essere esclusa, **ma solo nei casi di seguito subito riportati ed in quello specificamente indicato nel corpo del presente verbale al punto e )**, la descrizione dei singoli beni in relazione ai quali sia già stata pronunciata ad opera del G.E. una espressa **dichiarazione di estinzione o di improcedibilità parziale** della presente esecuzione, secondo quanto già chiarito nella prima parte del punto c ), fermo restando che allo scopo della effettuazione di tale verifica non sarà sufficiente la mera dichiarazione unilaterale della parte ( o delle parti ) ma occorrerà un esame del contenuto del fascicolo di ufficio al fine di riscontrare l'effettiva esistenza di un provvedimento del magistrato, oppure di quegli immobili per i quali l'esperto abbia verificato la loro appartenenza al **demanio di un ente pubblica**. Di regola l'ausiliario dovrà comunque proseguire nella valutazione e descrizione di **tutti i beni, salvo le ipotesi previste nel presente verbale** e salva sempre diversa apposita disposizione scritta del G.E. che dovrà essere sollecitata dall'esperto stimatore. Così, nella ipotesi in cui sul bene risulti un titolo di proprietà in capo ad un terzo, e salvo il caso in cui il bene appartenga al demanio pubblico, l'esperto dovrà proseguire nelle operazioni di accesso e di stima, mentre sarà onere del terzo interessato proporre una opposizione nelle forme di cui all'art. 619 c.p.c. per consentire al G.E. di verificare nel contraddittorio delle parti se il suo titolo sia opponibile o meno alla procedura espropriativa;

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto **tassativamente** ( vale a dire senza ulteriori adattamenti ) nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto **sintetico** ( e quindi anche con gli stessi caratteri maiuscoli e minuscoli ivi indicati, con il colore nero, senza riquadri di contorno e con la specificazione della tipologia del diritto reale espropriato nonché della misura della eventuale quota indivisa ), prospetto riportato pure nei modelli di ordinanza di vendita e di decreto di trasferimento che saranno compilati dall'esperto in formato digitale : **LOTTO n. 1 ( oppure LOTTO UNICO )** : - piena ed intera ( oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc., come specificato anche al punto p ) proprietà ( o altro diritto reale ) di appartamento ( o terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est, è riportato nel N.C.E.U. ( o N.C.T. ) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ ( ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_ ), sub \_\_\_\_\_, col. \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_, rendita \_\_\_\_\_ ( or.d. \_\_\_\_\_, r.a. \_\_\_\_\_ ); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ( oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia ( o in sanatoria ) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi ( oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme ( o difforme \_\_\_\_\_ ) rispetto alla istanza di condanna n. \_\_\_\_\_



presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e può ( o non può ) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ ( per il fabbricato ) ; risulta ( oppure non risulta ) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ ( per il terreno ) . PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_ ; LOTTO n. 2 " ecc.  
*Nel caso in cui ad un lotto o ad un bene in esso compreso debba essere attribuita una porzione di spazio esterno o interno comune ( per es. un cortile o un androne ) ma individuata in catasto in via autonoma, anche se non censibile, ove essa debba essere considerata una pertinenza secondo i criteri già descritti, e sempre che pure tale spazio sia stato espressamente pignorato con la menzione del suo identificativo catastale ( v. quanto stabilito sopra per l'appunto con riferimento alle pertinenze oltre che agli accessori ), nella descrizione del singolo lotto dovrà essere compresa quella della quota di comproprietà secondo il seguente riepilogo sintetico : piena ed intera proprietà dell'appartamento ( o del terreno ) ubicato in \_\_\_\_\_ individuato in catasto al \_\_\_\_\_ ( occorre seguire lo schema già descritto ) con annesso quota di 1/2, di 1/3, ecc. della proprietà ( o di altro diritto reale ) del bene ubicato in \_\_\_\_\_ ed individuato in catasto al \_\_\_\_\_ con consistenza \_\_\_\_\_ ( occorre seguire sempre lo schema di cui sopra ). Nel caso non sussista un identificativo catastale autonomo per tale porzione di spazio esterno o interno comune, ove essa debba essere considerata una pertinenza secondo i criteri già indicati, nella descrizione del lotto secondo lo schema sintetico sopra riportato sarà sufficiente in aggiunta alla descrizione del bene principale fare menzione generica della annessione dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ma sempre con la precisazione delle loro caratteristiche oggettive ( per es. la superficie ). Nella descrizione del lotto dovranno essere seguite anche le indicazioni di seguito meglio specificate nel punto i ), ove ne ricorrano i presupposti, e l'esperto avrà cura di verificare pure la corrispondenza tra il diritto oggetto di pignoramento e quello oggetto della vendita da autorizzarsi. Così, per es., ove sia stata pignorata la nuda proprietà, dovrà essere specificato nello schema sintetico sopra descritto che viene messo in vendita tale diritto e non la piena proprietà, a meno che prima o dopo la trascrizione del pignoramento risulti esservi intervenuto il decesso dell'usufruttuario, circostanza questa che sarà verificata dall'esperto e riportata nel corpo della relazione in risposta al presente quesito.*

## LOTTO UNICO

Piena proprietà di un complesso alberghiero denominato "Villa Rota", ubicato in Boscotrecase (Na) alla Via Annunziatella n. 1; è composto da un'area sistemata a giardino e spazi esterni per la ristorazione e di pertinenza della ricezione alberghiera avente un'estensione di 3ha 28 are e 86 centiare e dai seguenti corpi di fabbrica:

1. Corpo principale, originariamente villa padronale del 1700 e ristrutturato nel 2001, è sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è destinato alla ricezione alberghiera e alla ristorazione; Il piano terra è destinato alla ricezione (Hall e sala con salotto e svago ed altri locali servizio), alla ristorazione con sala ristorante direttamente collegata con la cucina allo stesso piano e allo spazio esterno alla villa. Nel piano intermedio seminterrato, invece, vi sono il corpo servizi igienici e corpo per il personale dell'albergo. Ancora nel piano interrato, si trova una ulteriore sala ristorante con saletta privè. Sempre al piano terra, ma dalla parte esterna, tale corpo di fabbrica occupa n. 6 camere con bagno annesso. Dal piano terra, tramite una scala circolare si raggiunge un piano ammezzato ospitante un ufficio ed una sala deposito. Mentre, salendo ancora, si raggiunge il piano primo, completamente destinato ad ospitare n. 5 camere da letto con bagno annesso. Infine, uscendo sul terrazzo del fabbricato e salendo una scala esterna scoperta, si raggiunge il piano secondo sottotetto, formato da n. 9 camere da letto con relativo bagno annesso ed un locale deposito.



2. Corpo n.1 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, originariamente residenza dei coloni e ristrutturato nel 2001 è sviluppato su un unico piano fuori terra ed è destinato a camere d'albergo. Il presente immobile presenta una pianta regolare ed è poco distante dal principale ed è destinato ad ospitare n. 7 camere da letto con bagno annesso.
3. Corpo n.2 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, originariamente residenza dei coloni e ristrutturato nel 2001 è sviluppato su un piano fuori terra ed uno interrato, è privo di destinazione d'uso essendo stato oggetto di sequestro da parte del Comune di Boscotrecase per opere edilizie in corso, in parziale difformità rispetto al provvedimento autorizzativo. La sua destinazione futura doveva essere di locale "Wine bar";
4. Corpo n. 3 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su un unico piano fuori terra, destinato a bagni e locali di servizio del personale dell'albergo. Tale corpo di fabbrica risulta in totale difformità edilizia essendo stato realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo;
5. Corpo n. 4 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, composto da n. 9 strutture di forma esagonale, coperte, non chiuse perimetralmente e disposte in gruppi di tre a formare aree coperte, arredate da tavoli con sedie e con un piccolo corpo cucina. Tali corpi di fabbrica risultano in totale difformità edilizia essendo stati realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo;
6. Corpo n. 5 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su due piani fuori terra, privo di destinazione d'uso essendo stato oggetto di sequestro da parte del Comune di Boscotrecase per opere edilizie in corso di realizzazione, in parziale difformità rispetto al provvedimento autorizzativo. La sua destinazione futura doveva essere di un centro benessere nei locali ubicati al piano interrato e di locali polifunzionali al piano superiore fuori terra.
7. N. 1 laghetto scoperto con ponte di attraversamento;
8. N. 1 piazzola di atterraggio per elicotteri;



9. N. 1 zona composta da struttura leggera, intelaiata in lamiera e coperta da teli, a formare un ulteriore area per pranzi all'aperto;
10. Area esterna destinata a parcheggio.

Tutta la proprietà confina a Nord con le part.lla nn. 1417-1803-1428-1418, ad Ovest con le part.lla nn. 1840-1943-967 e la strada comunale Via Domenico Morelli, catastalmente denominata "Madonnelle", ad Est con le part.lla nn. 938-1422-1241-1423-1443 e a Sud con le part.lla nn. 468-1590-1591-985-1546 e la Via Annunziatella.

Dal rilievo effettuato non vi sono sconfinamenti.

I suddetti corpi di fabbrica sono riportati nel N.C.E.U. del Comune di Boscotrecase (Na) al foglio 9 , p.lla 438 (ex p.lla 438) , sub 2 , cat. D/2 , rendita € 116.000,00;

il suddescritto stato dei luoghi non corrisponde con la consistenza catastale e con quanto allegato alla Concessione Edilizia del 2001; le schede planimetriche catastali riportano difformità sostanziali per i singoli corpi di fabbrica e, addirittura, riportano corpi di fabbrica che in realtà sul luogo non esistono ma ne esistono altri;

inoltre, vi è una Concessione Edilizia n. 1 del 08/01/2001, cui non risulta conforme lo stato dei luoghi per accertati abusi edilizi, oggetto di sequestro, riportati e riassunti nell'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi del 24/09/2008 (prot. n. 0012514); alcuni immobili che si elencano di seguito non possono ottenere sanatoria ai sensi degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47; ricade in zona Agricola. L'intero complesso alberghiero è dotato di Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Boscotrecase nell'anno 2005.

PREZZO BASE € 5.311.495,00

(euro cinquemilioneitrecentounsicimilaquattrocentonovantacinque/00)

*e ) Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i ) e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.*

L'esperto riferirà nel corpo della relazione al G.E. per l'adozione degli opportuni provvedimenti laddove dovesse riscontrare che i dati identificativi del bene ( non quelli riguardanti la sua mera superficie ) contenuti nell'atto di **pignoramento** ( e magari anche quelli menzionati nell'atto di concessione della ipoteca volontaria che lo ha preceduto ) corrispondono a quelli dell'**atto di acquisto** ma che gli uni e gli altri **NON** corrispondono ai dati della **scheda catastale**. Si tratta infatti di una situazione che potrebbe ingenerare confusione con l'immobile di proprietà di un terzo. Per fare un esempio concreto, può accadere che il titolo di arch. Maurizio Cocilova



acquisto del debitore contenga l'indicazione dell'immobile nei seguenti termini : appartamento al piano terreno composto da tre camere etc. , distinto nella pianta del piano inserita nella planimetria generale allegata al verbale di deposito di regolamento di condominio con la sigla B/T e posto ai confini: lotto A/T, etc. ; al piano cantinato la cantina distinto in piano con il n. 11 etc. ; al catasto f. 87 part. 975 SUB 2 . Può accadere inoltre che il pignoramento ( e prima ancora l'atto di concessione dell'ipoteca volontaria ) ripeta pedissequamente il dato catastale del titolo di acquisto, ma che tale identificativo catastale sia incoerente con la descrizione dell'immobile, nel senso che rinvia ad una scheda che NON è quella dell'appartamento pignorato ( che nell'esempio fatto dovrebbe essere il SUB. 3 ) ma di un appartamento affianco ( quello A/T ) che è il vero SUB 2 ma che - naturalmente - ha finito per trovarsi identificato e nel titolo e nella scheda come SUB. 3. In una simile ipotesi NON sarebbe possibile indicare l'appartamento pignorato come SUB 2 nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento perché questa trascrizione verrebbe a riguardare un immobile diverso. Non sarebbe nemmeno possibile indicare l'appartamento pignorato come SUB 3 perché in tal modo - in mancanza di una rettifica degli atti - si verrebbero a creare nei registri immobiliari ed al catasto due catene di acquisti indipendenti apparentemente relativi al medesimo immobile. Nell'ipotesi prospettata sarebbe anche inammissibile una rettifica dell'atto di acquisto o uno scambio delle schede catastali ad opera dell'ausiliario o del G.E. In una simile ipotesi il bene NON dovrà essere ricompreso nella descrizione del lotto secondo lo schema sub d / e quindi nella stima.

Parimenti l'esperto riferirà nel corpo della relazione ma anche prima per iscritto al G.E. con una apposita e separata comunicazione, senza però interrompere in alcun modo le operazioni di accesso e di stima per gli altri beni, il caso in cui il creditore precedente abbia errato nell'indicare nell'atto di pignoramento notificato al debitore e nella eventualità anche nella conseguente nota di trascrizione ( che essendo informatizzata ai sensi della legge 27/2/1985 n. 52 e non più descrittiva identifica l'immobile solo per il tramite della sua natura, del Comune in cui è ubicato e dei dati di individuazione catastale di cui agli artt. 2659 n. 4 e 2826 c.c., mentre questi ultimi dati a loro volta rinviano - per gli immobili censiti al catasto fabbricati - ad una determinata scheda depositata ) il numero del FOGGIO o della PARTICELLA o del SUBALTERNO o al COMUNE di ubicazione o la NATURA dell'immobile con conseguente inesatta individuazione catastale del bene ( per es. trascrizione del pignoramento, magari sulla scorta delle indicazioni di un contratto di mutuo o di una nota di iscrizione ipotecaria risalenti nel tempo o di un vecchio atto di acquisto, su di un terreno accatastato nel N.C.T. quando il fabbricato realizzato su di esso risultava essere già accatastato al N.C.E.U., oppure su di una particella catastale soppressa in precedenza per una variazione che aveva generato una nuova particella con numero diverso ) o il NOMINATIVO O LE ALTRE GENERALITÀ DEL DEBITORE, o non abbia affatto trascritto l'atto di pignoramento con riguardo a tutti i beni o anche soltanto ad alcuni di essi. In particolare l'ausiliario dovrà verificare se vi sia corrispondenza tra l'eventuale errore contenuto nell'atto di pignoramento notificato all'esecutata e quello contenuto nella nota di trascrizione, e sarà suo compito riferire su questa specifica circostanza in risposta al presente quesito oltre che provvedere alla scrittura della relazione secondo quanto di seguito indicato.

Nel caso, sopra descritto, in cui l'atto di pignoramento notificato al debitore e/o la conseguente nota di trascrizione abbiano identificato uno o più beni con dati catastali che risultavano essere stati già soppressi e quindi non più disponibili, AL MOMENTO DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO MEDESIMO o comunque errati con riferimento al FOGGIO o alla PARTICELLA o alla SUBALTELLA o alla NATURA ( fabbricato o terreno ) del bene o al COMUNE di ubicazione, come anche nella ipotesi in cui alla notifica dell'atto iniziale della espropriazione immobiliare non abbia fatto seguito la sua trascrizione, detti beni non dovranno essere valutati e descritti nella relazione di stima dell'esperto, anche se configuri dal punto di vista fisico rispetto a tutti gli altri, fatti salvi l'obbligo di accesso su questi ultimi ad opera dell'ausiliario per il compiuto espletamento dell'incarico ed ogni successiva decisione del G.E. in merito alla perseguibilità o meno dell'espropriazione. Al contrario, sarà IRRILEVANTE sotto questo profilo ed ai fini della prosecuzione della espropriazione l'errore riguardante la consistenza del bene ( vale a dire la superficie o il numero di vani catastali ) o la sua intestazione al catasto ( intestazione in ipotesi derivante da una semplice mancata esecuzione della volta ) o la categoria o la classe o la rendita . Per l'ipotesi in cui sul terreno insistano un fabbricato urbano non accatastato o un fabbricato rurale l'esperto dovrà proseguire le operazioni ed effettuare sia la stima che la descrizione del bene nel corpo della relazione, come meglio specificato al punto /i/. Allo stesso modo non ossumerà rilievo sotto il profilo sopra indicato ed ai fini della prosecuzione dell'esecuzione la variazione dei dati catastali effettuata IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ( ovviamente quando il pignoramento abbia riportato fin dall'inizio i dati catastali corretti e quindi vigenti all'epoca della sua trascrizione ), salvi gli adempimenti di seguito indicati.

Inoltre l'esperto indicherà le variazioni catastali richieste dal debitore o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia delle Entrate ed intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento ( a anche in un momento successivo rispetto alla mera notifica del pignoramento ), sia quelle rispetto alle quali corrisponde una modifica nella consistenza materiale dell'immobile, nel senso della alterazione della corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento e la sua rappresentazione catastale nella relativa scheda ( per es. lo scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra, magari neppure pignorata, oppure la fusione di più subalterni ), sia quelle in cui ciò non accade ( per es. un mero riallineamento delle mappe ). Trattasi di due casi in cui, a differenza di quelli prima descritti, evidentemente il creditore precedente non ha errato nella indicazione dei dati catastali all'interno dell'atto di pignoramento, per avere riportato quelli vigenti all'epoca della trascrizione dell'atto iniziale della procedura espropriativa. Nella prima ipotesi, posto che l'indicazione di un identificativo catastale soppresso a seguito della variazione non può essere recepita dal catasto né dar luogo alla volta della intestazione in favore dell'aggiudicatario, l'ausiliario, dopo aver verificato se ciò sia possibile, richiederà l'annullamento della variazione medesima con la presentazione di un foglio di osservazioni a chiederà una nuova variazione di segno contrario, dopo aver riferito la situazione al G.E. sia verbalmente che per iscritto, al fine di ottenere la sua autorizzazione, mentre nel secondo caso all'atto della descrizione dell'immobile secondo lo schema sintetico di cui al punto d / menzionerà e i dati catastali originari e quelli nuovi. Parimenti nel primo caso, ove risultino assolutamente impossibili l'annullamento della variazione o la nuova variazione di segno contrario, egli menzionerà l'identificativo definitivamente attribuito all'immobile accanto a quello originario, sempre secondo lo schema di cui al punto d /, e nella relazione specificherà se il pignoramento si estenda anche alla unità immobiliare individuata ex novo in catasto, per es. per accessione o comunque ai sensi dell'art. 2912 c.c. Allo stesso modo ove la intera particella originariamente pignorata ed intestata al debitore sia stata accorpata ad un'altra, magari di proprietà di terzi, l'ausiliario conferirà con il G.E. per ottenere una specifica autorizzazione scritta, sempre necessaria, al frazionamento ed alla conseguente volturazione catastale, in modo da consentire la corretta identificazione e quindi la vendita solo del bene dell'esecutato che era stato oggetto di pignoramento.

Sarà quindi compito dell'esperto specificare sempre, in risposta al presente quesito, in che data sia intervenuta la variazione catastale, o meglio a partire da quale data risultasse effettivamente disponibile in atti nel relativo registro ( senza fare riferimento alla sola richiesta ), e con quali nuovi dati, rispetto a quella della trascrizione dell'atto di pignoramento, eventualmente anche attraverso la produzione dell'estratto storico del catasto, e quindi chiarire pure se la medesima sia anteriore rispetto alla trascrizione dell'atto iniziale della procedura espropriativa, ed in tale ipotesi se abbia comportato una modifica della consistenza dell'immobile e se il bene sia stato o meno correttamente individuato e descritto nel pignoramento attraverso l'indicazione dei dati aggiornati alla data di trascrizione di tale atto iniziale della procedura espropriativa.

Nel caso in cui per tutti o alcuni dei beni pignorati, eventualmente costituiti in concreto da singoli vani abitativi di vecchi edifici in costruzione ( ante 1942 ), non siano state rinvenute le schede catastali ( planimetrie ), e i soli elementi a disposizione dell'ausiliario predetto siano rappresentati dai titoli traslativi in favore dell'esecutato ( titoli contenenti una sommaria descrizione dei beni ), o dal modello 5 catastale ( indirizzo e confini, dati che dal 1942 ad oggi sono prevedibilmente mutati ) o dall'estratto di mappa che identifica la particella catastale ( eventualmente costituita da più unità abitative ), posto che prima del 1942 il catasto era puramente descrittivo e non geometrico particolare come alla actualità, che l'esatta individuazione dei beni non può prescindere da un accurato rilievo planimetrico di tutte le unità abitative le quali compongano le particelle catastali, che uno o più degli immobili pignorati potrebbero non essere ubicati esattamente in mappa e che quindi l'ubicazione reale dei beni potrebbe non coincidere con quella riportata nella mappa catastale, con il conseguente rischio di coinvolgere beni di proprietà di terzi data la mancanza in catasto di grafici ( planimetrie ) per l'esatta individuazione dei beni, l'esperto dovrà individuare esattamente i beni pignorati per i quali sorge la difficoltà sopra descritta effettuando rilievi planimetrici degli interi fabbricati in cui sono presumibilmente ubicati anche i beni del debitore per confrontarli con i dati in suo possesso ( mappa catastale e titoli traslativi di acquisto in capo all'esecutato ) e successivamente avrà cura di riportare i rilievi metrici effettuati ( planimetrie ) in catasto mediante procedura doc.f.a. descrivendo tutti i beni secondo lo schema



giò indicata nel punto d ), sempre previa specifica autorizzazione scritta del G.E. che dovrà essere sollecitata tramite una richiesta contenente l'indicazione, anche approssimativa, dei relativi costi, senza interrompere le operazioni di stima per gli altri beni espropriati.

*Infine sarà compito dell'ausiliario specificare se nell'atto di pignoramento notificato al debitore e/o nella conseguente nota di trascrizione siano stati indicati correttamente o meno i dati identificativi della persona dell'esecutato (vale a dire nome e cognome nonché giorno, mese, anno e luogo di nascita e codice fiscale se si tratta di persone fisiche, denominazione o ragione sociale, sede e codice fiscale se si tratta di persone giuridiche, società personali o associazioni non riconosciute), previa acquisizione dei dati medesimi presso l'anagrafe o gli altri registri previsti dalla legge, o seconda dei casi, e di una certificazione, che dovrebbe risultare negativa in caso di errore contenuto nella nota in ordine alla indicazione delle generalità, sull'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a suo carico nei registri immobiliari della ex Conservatoria (ora Agenzia del Territorio). A tal fine l'esperto stimatore dovrà considerare che l'esatta indicazione dei dati anzidetti è necessaria per la validità della trascrizione e quindi del pignoramento, e che laddove l'esecutato sia una ditta individuale, non costituendo esso un centro di imputazione di rapporti giuridici autonomo rispetto al suo titolare (ma descrivendo soltanto l'attività di impresa da costui esercitata), la trascrizione dovrà essere stata eseguita attraverso la indicazione delle generalità della persona fisica titolare;*

Dalle ricerche effettuate presso l'Area Tecnica del Comune di Boscotrecase, l'Agenzia del Territorio di Napoli e dalle note di trascrizione del pignoramento e degli atti di compravendita elencati ai precedenti punti, il bene corrisponde pienamente con il pignoramento e con gli atti di proprietà. Negli atti di acquisto, a copertura del ventennio ed elencati al punto a) della presente relazione, si descrive il trasferimento di appezzamento di terreno (di 3 ettari, 29 are e 42 centiare) con entro annessi fabbricati colonici e fabbricato padronale. Tale proprietà viene identificata in catasto urbano al foglio n. 9 part.lla n. 438 con categoria catastale A/7 di vani 15,5 – Villini. Quindi, tale immobile non corrisponde con quanto poi ristrutturato e modificato con la Concessione edilizia n. 1/2001 rilasciata dall'Area Tecnica del Comune di Boscotrecase. Inoltre, come su descritto, i lavori assentiti hanno comportato la realizzazione di altre opere edilizie in parziale e totale difformità rispetto alla Concessione Edilizia.

C'è da rilevare, però, che anche le schede catastali e la mappa censuaria rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Napoli, non corrispondono con quanto riportato nei grafici rilasciati dal Comune ed allegati alla Concessione Edilizia suddetta e con quanto rilevato sul posto dal sottoscritto.

Infine, i dati del pignoramento corrispondono con il soggetto a cui è stato notificato.

*f) Alla ricostruzione ed indicazione di TUTTI i passaggi di proprietà (compreso l'ultimo ed anzi a partire da questo) susseguitisi nel tempo (e quindi pure alla verifica se siano stati trascritti in favore di terzi atti di disposizione della proprietà in data anteriore o posteriore rispetto alla trascrizione del pignoramento originario oggetto della presente procedura o del pignoramento eventualmente effettuato in rettifica, anche contro i danti causa dell'esecutato, o rispetto alla eventuale iscrizione di ipoteca in favore del precedente, salva ogni valutazione del G.E. sulla prevalenza o meno degli stessi sull'atto iniziale della procedura espropriativa) CON RIGUARDO A CIASCUNO DEI BENI PIGNORATI, CONSIDERATI SINGOLARMENTE, acquisendo gli atti necessari presso la ex Conservatoria e l'ex Catasto (ora Agenzia del Territorio) nonché presso gli archivi notarili, senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già risultanti dalla documentazione ipocatastale o dalla certificazione sostitutiva depositate dal creditore precedente, che potrebbero essere lacunose o imprecise, ma anche senza riportare nella relazione il testo integrale di ogni singolo atto dispositivo ma solo gli elementi rilevanti indicati nei quesiti di cui al presente verbale. L'esperto verificherà e descriverà sempre, vale o dire senza eccezioni, anche nel caso di sopravvenuto decesso del debitore, nel corpo della relazione ed in risposta al presente quesito, lo stato civile dell'esecutato persona fisica, previa acquisizione in ogni caso presso il Comune di celebrazione del matrimonio (che potrebbe non coincidere con quello di residenza del marito o della moglie) dell'estratto per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio completo dell'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. comma c.c. nonché del certificato di stato di famiglia relativo ai medesimi (al fine di consentire al magistrato di riscontrare quale fosse tale regime al momento dell'acquisto del bene oggetto della presente procedura espropriativa ma anche successivamente, e se uno dei due coniugi fosse già deceduto in quel momento), senza limitarsi ad un semplice richiamo alla certificazione ipocatastale prodotta dal creditore oppure al contenuto del titolo di acquisto o della nota di trascrizione alla ex Conservatoria (che potrebbero non corrispondere alla realtà giuridico e fattuale) e alle risultanze del catasto (che ha un valore prevalentemente fiscale), documenti questi che andranno comunque verificati ed allegati arch. Maurizio Cocilova*



dallo stimatore alla propria relazione. Più precisamente, l'ausiliario ricostruirà tutti i trasferimenti relativi a ciascuno dei beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio (anche se di molto risalente nel tempo) che precede la trascrizione medesima, segnalando pure tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti (anche con riferimento all'eventuale passaggio del bene dal catasto terreni a quello urbano), e riscontierà la continuità delle trascrizioni nonché, attraverso le risultanze dei registri comunali, lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto, specificando sempre se all'epoca questi fosse celibe / nubile, vedovo oppure coniugato, ed in quest'ultimo caso se in regime di separazione convenzionale o di comunione legale dei beni. Sarà cura dell'esperto riferire analiticamente in proposito in risposta al presente quesito se qualcuno dei danti causa dell'esecutato non era legittimato, in tutto o in parte, a trasferirgli il diritto poi espropriato (si pensi all'ipotesi in cui il dante causa abbia alienato l'intera proprietà del bene quando invece era titolare solo di una quota) e specificare altresì con esattezza su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati nonché, in caso di beni pervenuti mortis causa all'esecutato, se si tratti di acquisto per legato oppure per successione ereditaria legittima o testamentaria. In queste ultime ipotesi dovrà essere verificato se sia stata dichiarata da parte dell'esecutato e trascritta contro il de cuius una accettazione espressa della eredità o semplicemente sia stata presentata una denuncia di successione (con la precisazione se tale ultimo atto, che ha volenza meramente fiscale, sia stato solo registrato o anche trascritto e con quali estremi) o risulti trascritto tra i chiamati all'eredità ed in favore dell'esecutato un atto di divisione oppure se vi sia stata voltura catastale in favore dell'esecutato (con la precisazione del soggetto che l'ha chiesta), o se sia stata iscritta una ipoteca volontaria da parte sua, al fine di consentire al G.E. di verificare se vi sia stata o meno da parte del chiamato alla successione universale accettazione tacita dell'eredità devoluta e se tale accettazione risulti trascritta contro il de cuius. In particolare dovrà essere verificato se, una volta iscritta volontariamente da parte del chiamato alla eredità ipoteca su tutti o su alcuni soli dei beni lasciati in successione, la stessa ipoteca sia stata trascritta, eventualmente su iniziativa del creditore precedente, in via diretta contro il de cuius specificamente quale accettazione tacita della eredità, e l'esito di tale accertamento dovrà essere riportato nel corpo della relazione in risposta al presente quesito anche in caso di esito negativo. Parimenti l'ausiliario dovrà specificare se il pignoramento sia stato trascritto direttamente contro il de cuius dopo la nomina da parte del Tribunale di un curatore dell'eredità giacente ex art. 528 c.c. e 781 c.p.c. su iniziativa del creditore precedente. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria, fermo restando che la qualificazione ultimo spetta al G.E.) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti, ovviamente nella sola ipotesi della comunione ordinaria, posto che la comunione legale tra coniugi integra una situazione di contitolarietà senza quote (cosiddetta comunione a mani unite). Infine l'ausiliario dovrà controllare quale fosse al momento della trascrizione del pignoramento e quale sia allo attualità la esatta situazione proprietario dei beni medesimi, portando a termine l'incorico con la risposta a tutti i quesiti proposti in questa sede o prescindere dalla circostanza dello opponibilità o meno alla procedura degli eventuali atti di disposizione compiuti dal debitore in favore di terzi (verificando tuttavia la loro esistenza anche in risposta al quesito sub c). Tale controllo avverrà dunque alla luce delle eventuali ipoteche iscritte, in favore del creditore precedente o dei creditori intervenuti, in data antecedente rispetto alla trascrizione sia di atti dispositivi di qualsiasi tipo compiuti dall'esecutato, rilevanti agli effetti di cui agli artt. 2808 comma 1 e 2914 n. 1 c.c. (si pensi al caso, rilevante ai sensi di cui all'art. 2808 comma 1 c.c. come già spiegato al punto c), in cui il debitore abbia alienato il bene con atto trascritto in data anteriore al pignoramento ma successivamente alla iscrizione di ipoteca in favore del creditore), sia di domande giudiziali o di sentenze in materia di revocatoria, simulazione, nullità, etc., rilevanti queste ultime ai sensi dell'art. 2652 c.c., sia di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale. Più specificamente, l'esperto dovrà effettuare una dichiarazione esplicita nel corpo della relazione in ordine alla verifica da lui effettuato sulla appartenenza al debitore del compendio pignorato, sia pure in termini meramente descrittivi, essendo ogni valutazione in merito riservata al magistrato. Parimenti dovranno essere menzionati e spiegati, eventualmente ai sensi dell'ultima parte della lettera e), i casi in cui solo al catasto risulti la proprietà del bene in capo ad un terzo. Resta fermo che spetta solo al G.E. decidere sulla opponibilità o meno alla procedura espropriativa di eventuali atti di disposizione del bene pignorato in favore di terzi o sulla impignorabilità del compendio espropriato o sulla sua appartenenza a terzi, su ricorso in opposizione da depositare in Cancelleria ex art. 486 c.p.c. a cura dell'interessato, e non dell'ausiliario, il quale dovrà invece proseguire nel compimento di tutte le operazioni affidategli, ivi compreso l'accesso forzoso, come di seguito specificato anche al termine del presente verbale. In ogni caso l'esperto specificherà la tipologia del titolo di acquisto in favore dell'esecutato (per es. vendita, donazione, legato, permuta, etc.) con riferimento ad ognuno dei beni espropriati.

Per quanto riguarda in particolare la verifica dell'acquisita la verifica dell'acquisita proprietà in regime di comunione legale dei beni o meno, sarà cura dell'ausiliario, previa acquisizione e descrizione nel corpo della relazione dell'esatto contenuto dell'estratto per riassunto dell'eventuale atto di matrimonio con l'annotazione del regime patrimoniale tra i coniugi ex art. 162 ult. comma c.c. (senza limitarsi ad allegare il certificato), riscontrare e riportare sempre nel corpo della relazione in risposta al presente quesito non solo la data di stipula del negozio di acquisto del bene (la legge 151/1975 di riforma del diritto di famiglia che ha introdotto il regime della comunione legale tra i coniugi è entrata in vigore il 20/9/1975), lo stato civile dell'acquirente nel momento della stipula medesima (anche nella ipotesi in cui successivamente a tale momento egli sia deceduto) e i suoi mutamenti in un periodo successivo, l'eventuale decesso o la emissione e trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento di uno dei due coniugi intervenuto prima o dopo tale momento e le annotazioni risultanti a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (che dovrà sempre essere acquisito ed allegato alla relazione in originale e non in fotocopia) con riguardo alla modifica convenzionale del regime patrimoniale ed intervenute anche in un'epoca successiva rispetto alla celebrazione del matrimonio medesimo (circostanza quest'ultima rilevante ai sensi dell'art. 191 c.c. e che dovrà essere specificata nel corpo della relazione), ma pure la tipologia ed il contenuto dell'atto di provenienza del bene, posto che quest'ultimo potrebbe rientrare tra quelli di cui all'art. 179 c.c. ma potrebbe anche menzionare la dichiarazione di cui all'art. 179 lett. f.c.c. oppure l'esclusione di cui all'ultimo comma del medesimo art. 179 c.c., e della relativa nota di trascrizione, che potrebbe essere discordante rispetto all'atto da trascrivere, nel senso che alcune clausole del contratto potrebbero non essere state trascritte nell'apposito quadro D. Allo stesso modo l'esperto avrà SEMPRE cura di verificare se il coniuge dell'esecutato, indipendentemente dal risultato del controllo che il G.E. opererà in ordine alla circostanza se il bene fosse stato acquistato in regime di comunione legale o meno, abbia successivamente all'acquisto stipulato, da solo, e quindi, in ipotesi in violazione dell'art. 180 comma 2 c.c., separatamente dal debitore (e quindi se siano stati trascritti oppure iscritti contro il coniuge dell'esecutato nei pubblici registri immobiliari) atti di disposizione di qualsiasi tipo (per es. alienazioni, ipoteche) sul medesimo cespite per l'intero o per una quota (trattandosi di atti che sono annullabili ex art. 184 c.c. entro un anno dalla trascrizione su iniziativa dell'altro coniuge ma che sono sempre possibili), e il risultato di tale accertamento dovrà essere riportato nel corpo della relazione in risposta al presente quesito, anche in caso di esito negativo dello stesso. In linea generale dovranno sempre essere riferite nella relazione, ove verificatesi, le circostanze previste dall'art. 191 c.p.c. quali cause di scioglimento della comunione legale dei beni (vale a dire la dichiarazione di morte presunta di uno dei coniugi, l'annullamento del matrimonio, il divorzio, la separazione personale, la separazione giudiziale o convenzionale dei beni, il fallimento). In particolare, ai fini della verifica dello opponibilità ai terzi degli effetti dello scioglimento della comunione legale dei beni tra coniugi derivante dalla fattispecie della eventuale separazione personale dei coniugi stessi, sarà sempre accertato a cura dell'esperto se l'atto di acquisto in favore del debitore esecutato coniugato contenga la dichiarazione dello stato di separazione personale intervenuto in via giudiziale tramite sentenza o in via consensuale per mezzo di decreto di omologa e se nei registri immobiliari risulti la trascrizione di detta dichiarazione contenuta nell'atto di acquisto e quindi nella relativa nota, indipendentemente dalla circostanza della annotazione o meno del provvedimento di separazione personale a margine dell'atto di matrimonio, il cui estratto dovrà sempre essere acquisito.

Dovranno essere evidenziate pure tutte le ipotesi in cui il contenuto dell'atto di acquisto a vantaggio dell'esecutato non corrisponda a quello della nota di trascrizione e quindi alla sua pubblicità, per es. a causa della mancata trascrizione di una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo previsto nel contratto oppure in generale di qualsiasi patto limitativo dell'oggetto della proprietà. Si pensi alla ipotesi in cui nel quadro D della nota di trascrizione non sia stata riportata la clausola che esclude l'acquisto di una parte del bene o che preveda tale acquisto in capo ad un terzo, senza che fra l'altro si sia proceduto al necessario frazionamento contestualmente alla stipula del contratto di acquisto. In una simile ipotesi l'esperto dovrà comunque proseguire nelle operazioni di accesso e di stima dell'intero bene, senza interromperle, ferma restando ogni diversa decisione del G.E. sulla opponibilità o meno della clausola alla procedura sulla opposizione ex art. 619 c.p.c. proposta eventualmente dal terzo. Inoltre, ove il contratto di acquisto risulti stipulato in favore sia dell'esecutato che del



coniuge di quest'ultimo, l'esperto dovrà acquisire una copia, allegarla alla relazione e verificare non solo se l'acquisto avvenne espressamente in regime di comunione legale oppure no ma anche quale fosse effettivamente il regime patrimoniale dei beni tra i coniugi, secondo quanto già precisato. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo al debitore contenga una riserva di usufrutto in favore di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo, e nel primo caso specificherà pure la età dell'usufruttuario in risposta al presente quesito, trattandosi di un dato necessario ai potenziali offerenti al fine di valutare la convenienza dell'acquisto all'asta. Parimenti l'ausiliario verificherà se l'atto di acquisto in favore dell'esecutato contenga un patto di riservato dominio o una clausola risolutiva espresso in favore del dante causa e se tali pattuizioni siano state trascritte. In ogni caso sarà indicata nella relazione la data dell'eventuale decesso dell'esecutato e del coniuge di quest'ultimo, con la precisazione se tale evento abbia preceduto o meno il pignoramento e con l'allegazione del relativo certificato di morte. Ovviamente sarà specificato se al momento dell'acquisto del bene il debitore fosse coniugato o meno e nel primo caso se l'acquisto fu effettuato o meno in regime di comunione legale, secondo quanto già indicato nel corpo del presente quesito, posto che la comunione legale dei beni tra i coniugi è una comunione senza quote.

In aggiunta, ai fini della verifica della preesistenza di ipoteche sull'immobile pignorato, anche in favore di soggetti diversi dal creditore procedente, l'esperto controllerà se ve ne siano di iscritte o rinnovate direttamente contro uno o più dei danti causa dell'esecutato, in virtù dell'art. 20 R.D. 646/1905 e di un contratto di mutuo fondiario stipulato prima della entrata in vigore del D.lgs. 385/1993. Infine, ove il titolo di acquisto in capo all'esecutato sia costituito da una sentenza dichiarativa dell'usucapione, sarà cura dell'esperto acquisire copia integrale della relativa pronuncia, e non della sola nota di trascrizione, e verificare se contro di essa sia stata proposta impugnazione.

*Nell'ipotesi in cui siano state pignorate una o più quote indivise dovrà essere verificato in primo luogo se la loro misura è stata esattamente indicata nell'atto di pignoramento e quindi dovranno essere menzionati in risposta al presente quesito anche i nominativi degli altri contitolari del diritto e la effettiva ed esatta misura delle loro quote, previo verifico del loro titolo di proprietà, risalendo la catena delle iscrizioni e trascrizioni fino all'ultimo atto di acquisto che precede il ventennio anteriore al pignoramento, verificando anche lo stato civile dei comproprietari e se l'acquisto sia stato effettuato da ciascuno di essi in regime di separazione o di comunione legale dei beni, al pari di quanto previsto in questo sede per l'esecutato, nonché se sia stato effettuato a cura del creditore procedente la notifica dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. nei loro confronti. Dovranno pure essere riportate compiutamente, con tutti gli estremi richiesti per la loro esatta individuazione, anche dal punto di vista soggettivo, le domande, gli atti di alienazione ed i pignoramenti trascritti nonché le ipoteche, volontarie o giudiziali, iscritte, sempre sulle loro quote, con la indicazione di tutti gli elementi di tali formalità pregiudizievoli, al pari di quanto previsto per il debitore esecutato, sempre risalendo fino all'ultimo atto precedente il ventennio anteriore al pignoramento;*

Dalla documentazione in atti risulta pignorato il seguente bene:

**Comune di Boscotrecase (Na) – Fabbricati con destinazione d'uso ad alberghi e pensioni, ubicati alla Via Annunziatella n. 1, identificati al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio n. 9 part.lla n. 438 sub 2.**

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che l'immobile riportato al precedente punto, ubicato nel Comune di Boscotrecase, è pervenuto all'esecutata Società in virtù di atto di compravendita del 26/10/2004 (trascritto il 30/10/2004 ai nn. 50773/34397) dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. A quest' ultima il bene è pervenuto dalla Società [REDACTED] ([REDACTED]), in virtù di atto di compravendita del 21/03/2001 (trascritto il 29/03/2001 ai nn. 11064/8059). Inoltre, la società [REDACTED] acquistava, tramite atto di compravendita del 17/07/1997 dalla Società [REDACTED] (trascritto il 06/08/1997 ai nn. 26684/20743). Infine, la società [REDACTED] acquistava, tramite atto di compravendita del 02/02/1988 (trascritto il 27/02/1988) dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], i terreni ed i fabbricati annessi oggetto di pignoramento.

Risulta garantita, così come dalle visure ipocatastali, la continuità storica dell'immobile pignorato.



g ) Alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando in quale epoca fu realizzata l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche apportate e gli estremi dei relativi atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Specificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 comma 6 della legge n. 47/1985** e dall'art. **46 comma 5 D.P.R. 380/2001**, e chiarirà, quindi, se i caspiti medesimi sono o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, **Indicando**, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, **I relativi costi**, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà se sono state emesse **ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà** ad opera degli enti pubblici territoriali, allegandole in copia; controllerà, infine, l'esistenza dell'attestata di certificazione energetica e della dichiarazione di agibilità, allegandole in copia. L'esperto **conferirà** con il G.E., eventualmente anche per iscritta, per chiedergli se sia necessario o meno in concreto l'**accatastamento** dell'immobile abusivo, ma solo laddove non sia già possibile ricavare la risposta in base ai criteri indicati al punto **7)**. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche sulla circostanza della eventuale costruzione del fabbricato **in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata** nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a **Insedimenti produttivi** ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 ( cd. zona PIMP ), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti. Tutte le informazioni di cui sopra dovranno essere chieste dall'esperto stimatore ai competenti uffici pubblici **in tempi brevissimi** rispetto alla accettazione dell'incarico, al fine di assicurare la completa redazione della stima. **La omessa o carente risposta da parte degli uffici pubblici competenti** alle richieste indirizzate loro dall'ausiliario sulle circostanze di cui al presente quesito o comunque **la loro mancata collaborazione o assistenza** sarà sempre evidenziata nel corpo della relazione, **che dovrà comunque essere depositata nel termine di 60 (SESSANTA) giorni anteriori all'udienza ex art. 569 c.p.c. stabilito dal G.E. nel presente verbale**. Più in particolare, in tali ipotesi l'esperto specificherà nella relazione che non è stato possibile effettuare l'accertamento sul punto perchè il Comune ( o altro ente pubblico ), più volte sollecitato, non ha fornito risposta, e nella documentazione allegata ( ma non nella relazione ) l'ausiliario dovrà riportare anche il **nominativo e la qualifica del responsabile del relativo procedimento amministrativo**, al fine dell'esercizio nelle competenti sedi **civili**, penali e disciplinari delle opportune azioni giudiziarie in suo danno. Ove in un momento successivo all'espletamento della perizia l'ausiliario dovesse finalmente ricevere una risposta dall'ente pubblico sul presente quesito a su altri ancora, depositerà in Cancelleria su supporto cartaceo ed informatico **un supplemento** alla relazione;

L'originario immobile descritto negli atti di compravendita era formato da un appezzamento di terreno con fabbricato padronale e annessi fabbricati colonici. Dalla documentazione reperita presso l'Area Tecnica del Comune di Boscotrecase e precisamente dalla documentazione fotografica allegata alla richiesta di Concessione Edilizia del 07/08/2000 (prot. n. 8871), tali fabbricati, individuati come villini residenziali e locali di pertinenza dell'intera proprietà, erano formati da numero due, colpi di fabbrica colonici ed uno principale padronale. Da tale documentazione e dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di Concessione Edilizia del 2000, è evidente che le strutture in **stato di abbandono** di proprietà della **[REDAZIONE]**, erano in completo stato di abbandono (ruderi) e, probabilmente, per la caratterizzazione architettonica, risalenti al 1700 come anche dichiarato dal tecnico **[REDAZIONE]** suddetta.





Foto allegata alla richiesta di concessione edilizia del 2000.

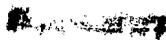
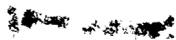




Foto allegata alla richiesta di concessione edilizia del 2000.

Come già anticipato prima, nel 07/08/2000 la Società [REDACTED] richiedeva al Comune di Boscotrecase la Concessione Edilizia per eseguire lavori di Consolidamento e ristrutturazione con sistemazione delle aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare di "Villa Rota" sito alla Via Annunziatella n. 1, finalizzati al cambiamento della destinazione d'uso in complesso turistico-ricettivo.

In data 08/01/2001 il Comune di Boscotrecase rilasciava Concessione Edilizia n. 1/2001 (prot. n. 8871/00) alla Società [REDACTED] per i lavori suddetti.

In data 30/12/2003 con Pror. n. 14454 il Comune di Boscotrecase rilasciava proroga alla Concessione suddetta, valida fino alla data del 31/12/2006;

In data 24/06/2004, veniva denunciata al Comune di Boscotrecase, con D.I.A. (prat. n. 732) una pratica edilizia per il recupero abitativo del sottotetto della villa;

In data 14/10/2004, con pratica n. 32, veniva rilasciata dal Comune di Boscotrecase una Variante in corso d'opera alla C.E. n. 1/2001;



In data 11/11/2004, veniva denunciata al Comune di Boscotrecase con D.I.A. (prat. n. 13103/04/DIA) una pratica edilizia per la realizzazione di un solaio di calpestio sotto alla sala polifunzionale, per l'isolamento e la ripartizione dei carichi;

In data 04/11/2005, veniva rilasciata dal Comune di Boscotrecase una Variante Funzionale alla C.E. n. 1/2000;

In data 15/12/2005 (Prot. n. 15041), previo sopralluogo/ispezione da parte dei tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale, veniva rilasciato il Certificato di Agibilità;

Successivamente, in data 12/03/2007 (prot. n. 3036), il sig. [REDACTED], in qualità di rappresentante legale della Società [REDACTED], chiedeva al Comune di Boscotrecase l'Autorizzazione in Sanatoria ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 19 del 29/11/2001 per lavori eseguiti con la realizzazione di una struttura adibita a servizi sull'area esterna facente parte del complesso turistico denominato "Villa Rota".

Infine, il Comune di Boscotrecase, previo accertamenti effettuati sul posto in data 11/07/2008 e 12/09/2008, ha notificato al sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico della Società [REDACTED], proprietaria del complesso turistico denominato "Villa Rota", un'ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi per la difformità parziali e totali rilevate e che si elencano di seguito:

1. CORPO "A"- fabbricato principale destinato alla ricezione alberghiera e alla ristorazione:

#### PIANO TERRA

- Diversa distribuzione interna;
- Creazione di un cunicolo di 41,90 x 3,10 metri e di altezza pari a metri 3,00, di collegamento con il piano sottostante il livello di calpestio dei Gazebo;
- Rimozione di edicola votiva dal prospetto principale;
- Riduzione dell'altezza dei vani balcone in primo piano rispetto a quella di progetto;
- Aggiunta di n. 4 barbacani sul prospetto Est;
- Eliminazione di sopraelevazione sui vani d'ingresso al piano terra, con variazione del livello calpestabile interno dell'edificio rispetto al circostante piano di campagna;



- Trasformazione di alcuni vani finestra in vani porta;
- Chiusura in piano terra, sul corpo ad angolo, di una finestra a luce;
- I barbacani esistenti sul prospetto ovest hanno un'altezza maggiore rispetto a quanto dichiarato nel progetto;
- Realizzazione di vani luce sui vani di accesso;
- Rivestimento in pietra vesuviana (lambrino).

#### PIANO PRIMO

- Riduzione in altezza dei vani balcone;
- Modifica della scala esterna, con delocalizzazione della sua posizione;
- Riduzione di un corpo avanzato ad "L" sul terrazzo (fronte ovest);
- Trasformazione di un vano balcone, sovrastante il corpo ad "L", in finestra (fronte Nord);
- Realizzazione di un collegamento con una rampa di scala in ferro, tra la copertura del locale interrato, destinato a cucina, con il terrazzo prospiciente il fronte Ovest;
- Chiusura di un vano finestra;
- Modifica dello sviluppo altimetrico del tetto di copertura mediante abbassamento della quota di colmo della capriata lignea a supporto delle tegole;
- Inserimento di n. 4 lucernari per falda e vari comignoli.

E' possibile sanare tali abusi ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001.

In base ai costi reperiti presso l'Area tecnica del Comune di Boscotrecase ed in base ad una stima dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, si ipotizza una riduzione di € 39.027,98 della stima del presente bene.

2. CORPO "B"- fabbricato destinato alla ricezione alberghiera.
  - Modifica della copertura con falde inclinate;
  - Modifica di un vano finestra in vano porta.



E' possibile sanare tali abusi ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001.

In base ai costi reperiti presso l'Area tecnica del Comune di Boscotrecase ed in base ad una stima dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, si ipotizza una riduzione di € 37.260,45 della stima del presente bene.

3. CORPO "C"- fabbricato destinato a wine bar.

- Creazione di un nuovo volume di dimensioni 2,65 x 4,80 metri (lato Nord);
- Creazione di n. 2 varchi di accesso interni con formazione di locali wc;
- Trasformazione della copertura in terrazzo praticabile;
- Realizzazione di una struttura lignea di coronamento.

E' possibile sanare tali abusi ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001.

In base ai costi reperiti presso l'Area tecnica del Comune di Boscotrecase ed in base ad una stima dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, si ipotizza una riduzione di € 15.573,75 della stima del presente bene.

4. CORPO "D"- fabbricato destinato a centro benessere e sale polifunzionali.

- Sistemazione della pavimentazione di un'area di circa 100 mq, di accesso al patio;
- Realizzazione di n. 4 pozzetti di intercettazione delle linee elettriche;
- Posizionamento a muro di contenimento di grossi macigni di pietra lavica;
- Realizzazione di un locale in ampliamento sul fronte ovest, dalle dimensioni in pianta di 2,00 x 6,00 metri, di altezza 2,70 metri adibito ad accessori;
- Creazione di una scala comunicante con il balcone (lato Nord);
- Sostituzione del soppalco in legno esistente con un solaio in latero-cemento;
- Realizzazione di una copertura a falde inclinate con struttura portante in legno e tegole in cotto;
- Installazione di un ascensore di comunicazione tra piano terra e cantinato.



E' possibile sanare tali abusi ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001.

In base ai costi reperiti presso l'Area tecnica del Comune di Boscotrecase ed in base ad una stima dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, si ipotizza una riduzione di € 6.024,87 della stima del presente bene.

#### 5. CORPO DI FABBRICA EXTRA

- Realizzazione di un unico solaio in c.a. Poggiato in opera sul livello di campagna di metri 9,00 x 18,00 che presenta una botola di circa 3,00 x 5,00 sul lato Sud-Ovest;
- Realizzazione di un'area utilizzata quale eliporto, del diametro di 20,00 metri;
- Realizzazione di una tettoia con struttura portante in legno e copertura in coppi di cotto, per una dimensione in pianta di metri 29,00 x 3,90 per un'altezza di gronda di metri 2,00. Struttura posta sul muro al lato Nord;
- Chiusura perimetrale con invetriata ai sei gazebo in legno, all'interno di uno di essi si rileva un impianto elevatore dalle dimensioni 1,60 x 1,75 metri, con sblocco al livello sottostante;
- Sottostanti ai gazebo, per una superficie maggiore, è stato ricavato un volume interrato;
- Realizzazione di un'ampia area irregolare in terra battuta, occupante una superficie media di circa 375 mq coperta da grigliato metallico che consente l'areazione della stessa;
- Sistemazione sull'area pertinenziale ai fabbricati di n. 3 gruppi di strutture lignee (gazebi) di forma esagonale. Dimensioni di 4,80 di lato e diagonale di metri 9,70, altezza interna max 4,00 metri e min. di 2,70 metri.

Durante il successivo accertamento avvenuto il giorno 12/09/2008, lo stesso comune rilevava ulteriori abusi che si elencano di seguito:



1. Pavimentazione di un'area di circa 60,00 mq a ridosso del muro di cinta prospiciente la via D. Morelli, nei pressi dell'ingresso della predetta strada;
2. Gazebo di mq 10,00 con altezza di colmo di metri 3,50, in adiacenza alla predetta pavimentazione;
3. Completamento della recinzione, in parte esistente, composta da tronchi di albero ancorati in cordolo di calcestruzzo, in prossimità del gazebo;
4. Struttura lignea, di metri 5,50 x 5,50 e alta al colmo metri 4,50, con copertura di forma piramidale, allo stato priva di copertura, posta a protezione di un impianto di depurazione dell'acqua, a confine con la Via D. Morelli;
5. Locali wc, in aderenza al muro di confine con Via D. Morelli, già posti sotto sequestro ma completati con opere di finitura.

**NON è possibile sanare tali abusi ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001.**

Tutto il complesso alberghiero è fornito di Certificato di Agibilità.

Infine, tutta l'area ricade nel Piano Paesistico ai sensi dell'art. 1 bis della Legge n. 431/85 ed il Comune di Boscotrecase ha dichiarato di notevole interesse con decreto n. 235 del 20/09/1961.

*h ) Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione ( presso la Agenzia delle Entrate ) ed eventualmente di trascrizione ( presso la Agenzia del Territorio ) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio. La data di registrazione dovrà essere riscontrata anche con riguardo all'eventuale contratto di comodato. L'esperto dovrà verificare anche se il bene pignorato sia costituito da un immobile da costruire, vale a dire da un immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, e se il bene sia stato consegnato ad alcuno il quale lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado. A tale scopo l'ausiliario verificherà il dies a quo della consegna del bene immobile anche sulla base dello stato di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas, olio luce dei relativi controtti, che avrà cura di acquisire, sia pure solo in copia;*

Il bene è occupato dalla ██████████ con sede in Pompei alla Via Nolana Trav. Sardone n. 50 – cod. fisc. ██████████ – con contratto di locazione del 05/05/2015.



i ) Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti su ciascuno dei beni pignorati, anche successivi rispetto alla trascrizione del pignoramento che ha dato luogo alla presente esecuzione, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, evidenziando con chiarezza a quale immobile si riferisca ciascuna iscrizione o trascrizione.

In particolare restano a carico e spese dell'acquirente:

Domande giudiziali ( in proposito l'esperto dovrà precisare se la relativa controversia sia ancora in corso ed in che stato ) ed altre trascrizioni;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso ( per es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, diritti di servitù, usa, usufrutto, abitazione, ecc. ), anche di natura condominiale, con la specificazione se risultino trascritti a meno;

Differmità urbanistico - edilizie;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Iscrizioni pregiudizievoli ( per es. ipoteche ).

A tale proposito dovranno essere in particolare modo evidenziati il numero e la tipologia delle **formalità pregiudizievoli** risultanti dai pubblici registri immobiliari al momento della redazione della perizia, con l'indicazione del loro oggetto, allo scopo di consentire ai potenziali offerenti, anche se solo in via approssimativa, la valutazione del **peso economico della loro cancellazione ex art. 586 comma 1 c.p.c. ( pari orientativamente al 3% del valore del compendio pignorato, percentuale che va dedotta dal prezzo base della stima secondo quanto precisato al punto o )**, cancellazione che di regola viene posta da questo G.E. a cura del professionista delegato ma o spese dell'acquirente con l'ordinanza autorizzativa della vendita ( fermo restando che tanto viene disposto per l'accolla della relativa spesa anche con riguardo ai pesi eventualmente iscritti o trascritti dopo il deposito della relazione di stima e quindi non risultanti dalla sua lettura ). Tali **formalità pregiudizievoli** ( che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento ) saranno menzionate dall'esperto anche nel modulo di decreto di trasferimento di cui al punto q ), da redigere a sua cura su supporto digitale. Parimenti dovranno essere menzionati in risposta al presente quesito, previo attento esame della documentazione ipocatastale o della relazione notarile sostitutiva e previa effettuazione di ulteriori visite, i casi in cui manchi la prova all'interno del fascicolo di ufficio e/o di quelli di parte della notifica ad opera del creditore precedente **dell'avviso di cui agli artt. 498 c.p.c. o 158 disp. att. c.p.c.** ai creditori che sui beni espropriati alla data di trascrizione del pignoramento avevano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri immobiliari o avevano attuato un sequestro conservativo, con la specificazione se questi ultimi soggetti abbiano spiegato o meno intervento all'interno della presente procedura espropriativa. **Nel caso in cui manchi agli atti la prova della notifica dell'avviso di cui agli artt. 498 c.p.c. o 158 disp. att. c.p.c.** in favore di qualcuno dei creditori muniti di ipoteca o che abbiano attuato un sequestro conservativo sugli stessi immobili espropriati nella presente sede, anche se le relative iscrizioni e trascrizioni siano avvenute contro soggetti diversi dall'esecutato ( si pensi ai danti causa del debitore ), l'esperto avrà cura, senza interrompere o rinviare le operazioni di stima che dovranno comunque proseguire, **di informarne tempestivamente, ma informalmente** ( per es. tramite fax, e - mail o lettera semplice ), dando atto di ciò nella relazione in risposta al presente quesito, **il difensore del creditore precedente** ( e non il G.E. ), oppure, nel caso in cui quest'ultimo abbia rinunciato agli atti della procedura esecutiva ex art. 629 c.p.c., i creditori intervenuti.

Saranno, invece, regolarizzate a cura e spese della procedura e dunque con l'ausilio dell'esperto:

Differmità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, **previa disposizione specifica in tal senso del G.E.**

In linea generale l'esperto dovrà procedere alla regolarizzazione catastale del bene o allo volture catastale in favore di altro soggetto **solo su espressa autorizzazione scritta del G.E.**, autorizzazione che sarà eventualmente concessa a seguito di richiesta di chiarimenti dell'ausiliario medesimo accompagnata dalla quantificazione dei relativi costi, secondo il criterio che segue. Più specificamente, se su un fondo è stato realizzato un edificio, abusivo o meno, e questo non risulta accatastato, l'oggetto della vendita sarà individuato ex art. 2826 ultima parte c.c. nel terreno con sovrastante edificio come beni focianti parte di un lotto unico ed in base allo schema sintetico sub d ) saranno riportati unicamente i dati catastali relativi al terreno **con la descrizione completa delle caratteristiche oggettive non solo del terreno ma anche del fabbricato costruito sul fondo in esatta corrispondenza della sua superficie appartenente all'esecutato ( e non a terzi )**. Lo stesso avverrà se il fabbricato è censito, correttamente o meno, come fabbricato rurale, ferma restando che in una simile ipotesi in linea di massima non vi è una differmità catastale da sanare. Se ad un edificio di un piano è stato aggiunto un ulteriore piano, abusivo o meno, ma questo non è stato affatto accatastato ( e il G.E. non intende disporre la vendita separata del piano aggiunto ), dovrà essere posta in vendita l'intero edificio come lotto unico e saranno riportati dall'esperto nella descrizione del medesimo lotto secondo lo schema sintetico sub d ) solo i dati catastali che si riferiscono alla configurazione originaria del bene **con l'aggiunta della descrizione completa delle caratteristiche oggettive pure del piano sovrastante in esatta corrispondenza con la superficie di quello originariamente pignorato appartenente all'esecutato ( e non a terzi )**. In entrambi i casi sarà cura dell'aggiudicatario ( e non dell'esperto ) procedere a sue spese, se possibile, alla regolarizzazione catastale delle porzioni dell'immobile non censite. In definitiva, sulla base del criterio sopra indicato, che viene fatto proprio da questo G.E., la regolarizzazione catastale è indispensabile e viene posta a cura e spese della procedura solo nella ipotesi in cui il magistrato intenda disporre la vendita separata di un bene o di una porzione non accatastati, il che di regola è da intendersi escluso.

Parimenti, ove sia stato espropriato un fabbricato censito regolarmente al catasto urbano, ma l'esperto stimatore verifichi che già al momento della trascrizione del pignoramento il bene era stato completamente demolito e che al suo posto era stata ricostruito *ex novo*, senza concessione edilizia e soprattutto **senza accatastamento**, un nuovo fabbricato, l'ausiliario dovrà procedere come segue. Egli indicherà i dati catastali del vecchio fabbricato con la menzione della circostanza che la consistenza reale è diversa da quella catastale e darà conto della esistenza dell'immobile abusivo costruito *ex novo* **con la descrizione completa delle caratteristiche oggettive del medesimo**, secondo quanto sopra specificato.

Allo stesso modo ed in linea generale, il frazionamento sarà escluso laddove **consegua alla mera suddivisione in lotti**. In altri termini, ove il bene pignorato sia identificato in catasto come una sola unità e l'esperto stimatore intenda valutare la eventualità di una suddivisione in lotti dell'immobile al solo fine di una più agevole vendita dello stesso, non si dovrà procedere a frazionamento, ma al contrario il bene dovrà essere individuato come lotto unico e come tale dovrà essere posto in vendita.

**In concreto l'esperto dovrà provvedere ad effettuare una variazione solo nella ipotesi in cui il medesimo identificativo catastale sia stato assegnato, per errore, a due o più unità immobiliari, che siano state pignorate o meno, ma sempre a condizione che ciò non alteri la identità fisica del bene quale risultante dal pignoramento e dietro autorizzazione scritta del G.E.** Laddove tale variazione interessi oltre che l'unità pignorata pure beni di terzi, sarà cura dell'esperto tentare di ottenere il consenso del terzo a sottoscrivere la denuncia di variazione e nel caso in cui non vi dovesse riuscire egli segnalerà la circostanza al G.E. nel corpo della relazione. Per quanto riguarda le operazioni di frazionamento che dovessero rendersi necessarie, valgono i criteri già chiaramente enunciati al punto e ), ferma restando la necessità della autorizzazione scritta del G.E. Infine, in nessun caso l'ausiliario depositerà schede di aggiornamento grafica a causa della diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto risultante dal catasto, posto che in una simile ipotesi i dati ed i confini catastali dell'immobile e delle sue pertinenze sono già correttamente individuati, ma dovrà limitarsi a dare atto della discordanza tra situazione reale e catastale all'atto della descrizione dell'immobile secondo la schema sub d ). Parimenti, laddove siano stati **più lotti su un terreno rurale o un fabbricato rurale e la loro superficie nel catasto sia stata indicata in maniera errata per quanto riguarda il numero di are, per es. a causa dei vari passaggi catastali verificatisi nel tempo, oppure risultino in un fabbricato vani in più o in meno rispetto a quanto riportato nella scheda catastale, non dovrà essere effettuata una correzione, e il bene dovrà essere individuato con i suoi dati catastali ma con la menzione nella descrizione del lotto della discordanza tra consistenza in catasto e consistenza reale**



( quest'ultima dovrà sempre essere precisata ). Lo variazione catastale in senso contrario dovrà invece essere effettuata nello ipotesi di cui all'ultima parte del punto e ) secondo quanto già specificato in quella sede. Allo stesso modo, laddove venga riscontrata la mancata effettuazione della voltura catastale del bene immobile o nome dell'acquirente per una omissione del notaio rogante, cosicché al catasto il bene risulta intestato al precedente proprietario dante causa del debitore esecutato, o in qualsiasi altra ipotesi in cui l'intestazione del nominativo al catasto non risulti corretto, l'esperto stimatore non dovrà sostituirsi al notaio che rogò l'atto di acquisto e quindi non dovrà effettuare lui la voltura a nome del debitore, trattandosi di una formalità non necessario ai fini dello esatta identificazione del bene e quindi della sua vendita forzata, a meno che vi sia una specifico autorizzazione scritto da parte del G.E., autorizzazione da richiedersi di volta in volta;

Per il bene pignorato valgono le seguenti formalità pregiudizievole:

- pignoramento immobiliare del 27/10/2010, Tribunale di Torre Annunziata, trascritto il 03/12/2010 ai nn. 52612/35616 a favore Banca Italease S.p.a. e Monte dei Paschi di Siena – Banca per l'Impresa S.p.a.;
- ipoteca volontaria del 22/12/2006 a favore di Banca Italease S.p.a. - iscrizione ipotecaria del 29/12/2006 ai nn. 99665/40007;
- ipoteca volontaria del 22/12/2006 a favore di MPS Banca per l'Impresa S.p.a. - iscrizione ipotecaria del 29/12/2006 ai nn. 99665/40007;
- ipoteca giudiziale del 13/10/2000 a favore Unicredit Corporate Banking S.p.a. - iscrizione del 26/10/2010 ai nn. 46597/8794;
- atto esecutivo o cautelare per decreto sequestro preventivo del 22/11/2010 a favore Erario dello Stato - iscrizione del 29/11/2010 ai nn. 51869/35076;
- atto esecutivo o cautelare per decreto sequestro preventivo ex art. 321-323 CPP del 05/02/2011 a favore Erario dello Stato - iscrizione del 09/12/2011 ai nn. 5558/3944.

*l ) Alla verifica se i beni pignorati ricadono su suolo **demaniale** o appartenente al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico ( in particolare, **ma non solo**, per quelli ubicati nei Comuni di Castelvolturno, Celliule, Sessa Aurunca, Mondragone ), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante lo demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile:*

Il bene non insiste su suolo demaniale.

*m ) Alla verifico, attraverso l'acquisizione del certificato del Comune interessato e della Regione e senza limitarsi alle risultanze catastali, se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancozione da tali pesi ( ma senza procedere lui direttamente a tale affrancozione ) ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se gli immobili sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.lgs. 490/1999 capo II) o se costituiscono beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazione del procedimento di prelozione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e dello loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifico della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso ( per es. quello idrogeologico);*

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.



n) A fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie );
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso per il condominio;

Il bene non ha avuto spese di gestione e di manutenzione.

**o) Alla valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati, anche se relativi a beni realizzati abusivamente, menzionando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, da ritenersi sempre ai MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore del pieno ed intero diritto espropriato ( o della sua quota o della nuda proprietà, a seconda dell'oggetto del pignoramento e quindi della vendita, secondo quanto precisato anche ai punti d ) e p ) ), con arrotondamento sempre alla cifra in migliaia ( il che vuol dire che la stessa deve terminare con 000 ) più prossima in difetto ( e non in eccesso ); ad esporre 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 ( con la menzione dei vizi di costruzione eventualmente riscontrati ), lo stato di possesso, i vincoli e gli 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 eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del diritto espropriato ( o della quota, in base a quanto indicato al punto p ) ), al netto di tali decurtazioni e correzioni. **SUL MINIMO DEL PREZZO DI MERCATO ANDRANNO POI NECESSARIAMENTE EFFETTUATE UNA SERIE DI DETRAZIONI**. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà infatti tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatorio o di condono e della regolarizzazione catastale, se possibile, o della demolizione, se già ordinata. **In linea generale** e su un piano meramente indicativo, posto che la decisione finale spetta esclusivamente al G.E., il prezzo base di asta per qualunque immobile, abusivo o meno, andrà comunque individuata dall'esperto previa **detrazione** del costo approssimativo e presunto delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ( formalità che consistono in iscrizioni di ipoteche nonché in trascrizioni di pignoramenti, di sequestri conservativi, di fondi patrimoniali, di privilegi immobiliari e di sentenze dichiarative di fallimento, spese che ammontano orientativamente al **3%** del valore stimato, secondo quanto già precisato al punto i ) ), delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica ( ove la regolarizzazione sia possibile). In ogni caso, nella prospettiva del rigetto da parte del G.E. della istanza di vendita con riguardo ad uno o più dei beni pignorati, e fermo restando quanto già stabilito per i beni individuati nell'atto di pignoramento con dati catastali errati, dovrà essere specificato il valore di ciascuno di essi, in modo da poterla defalcare con facilità dalla valutazione complessiva del lotto.**

Per la determinazione del valore del bene pignorato, oggetto di stima, è stato utilizzato il procedimento sintetico per "valore di mercato" anziché, ad esempio, altri tipi di stima quali il "valore di ricostruzione" o il "valore reddituale".

Questi due ultimi tipi di stima non perseguibili per determinare il valore del complesso alberghiero in oggetto in quanto il "valore di ricostruzione" non è ad oggi attuabile, viste le caratteristiche di unicità ed anche storico-artistiche dell'immobile, mentre il "valore reddituale" necessita di informazioni legate alla redditività degli ultimi anni della struttura alberghiera oggetto della presente stima che, per ragioni di urgenza, non sono state messe a conoscenza dello scrivente.

### Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha reperito informazioni dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal borsino immobiliare di Napoli e Provincia per strutture alberghiere e dalla pubblicazione "Consulente immobiliare" del Sole 24 Ore per



strutture simili, datata 15/12/2015. Dalle informazioni acquisite, i valori di riferimento sono i seguenti:

1. OMI per locali commerciali € 1700,00/mq lordi;
2. Borsino: riferito alla struttura più appetibile € 2100,00 /mq lordi;
3. Consulente immobiliare: Il Sole 24 Ore N. 988 del 15/12/2015\_€ 2400,00.

Pertanto, mediando tra i tre valori si può applicare un valore di mercato di € 2200,00/mq. A tale valore, poi, si sono applicati i seguenti parametri disagregati e, successivamente, si sono suddivisi gli stessi per "punti di merito". Naturalmente, come descritto di seguito, tale valore è differente ed adeguato ai singoli corpi di fabbrica suelencati e descritti, decurtando da esso tutte le spese necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi dagli abusi totali o parziali rilevati dal sottoscritto e riassunti dal Comune di Boscotrecase nell'ordinanza di demolizione e ripristino del 24/09/2008.

Quindi, apportati gli adeguati correttivi, considerato il grado di appetibilità dell'immobile, si ritiene che debba essere attribuito il seguente valore :

- Qualità ambientale;
- Prossimità ai parcheggi pubblici;
- Prossimità al verde;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;
- Prossimità ai mezzi pubblici;
- Tipologia;
- Qualità;
- Vetustà;
- Tipologia strutturale;
- Taglio;
- Qualità delle Facciate;
- Vani;
- Parcheggio esclusivo;
- Affaccio;
- Panoramicità;
- Luminosità;
- Qualità distributiva;
- Coefficiente di piano
- Pavimento
- Rivestimento
- Pareti e soffitto;
- Infissi esterni;



- Infissi interni;
- Servizi igienici;
- Impianto elettrico;
- Impianto idrico;
- Impianto di riscaldamento;
- Possibilità di vendita;
- Spese per il ripristino dei luoghi per gli abusi rilevati;
- Spese per richiesta del nuovo certificato di agibilità.
- Spese per la correzione delle schede e della mappa catastale.

Calcolo del valore dei beni oggetto di stima

LOTTO UNICO

Bene n. 1 Complesso turistico ricettivo denominato "Villa Rota",  
identificato nel N.C.E.U. al Foglio n. 9 part.IIa n. 438 sub 2.

1. Corpo principale, sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, destinato alla ricezione alberghiera e alla ristorazione;

Coefficienti correttivi applicati al presente bene ed al seguente:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	0,900
Piano senza ascensore		PSA	
Orientamento	SubEst Est Sud 1,00	OR	1,000
Esposizione	Su più lati 1,05	EP	1,050
A/Mecc	Su generame. 1,10	AF	1,100
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0,950
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100
Distribuzione	Normale 1,00	DIS	1,000
Luminosità	Molto luminosa: 1,05	LUM	1,050
Verticalità	15 anni VET inserito	VET	0,900
Finiture	Lussuose 1,20	FIN	1,200
Manutenzione: eredità	Normale 1,00 [C] - stabile Normale 1,00	MAN	1,000
Riscaldamento	Autopiloto e climatizzazione canalizzata 1,05	RIS	1,050
Efficienza energetica	Classe C 1,00	EFF	1,000
Localizzazione	Libero 1,00	LOC	1,000
Stabile	Stabile d'epoca: 1,05	STA	1,050
Parcheggio	Più facile 1,10	PAR	1,100
Trasporti	Nella media della zona 1,00	TRAS	1,000
Traffico	Normale 1,00	TRAF	1,000
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050
Produttività	1	PROD	1,000
Altro	Piano senza ascensore	ALT	0,850
Anno di costruzione o ristrutturazione		Coefficiente correttivo: 1,371412	
2007			

Calcolo Valore

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
INTERRATO	MQ 335,00	MQ 335,00
TERRA E SEMINTERRATO	MQ 1200,00	MQ 1200,00
AMMEZZATO	MQ 100,00	MQ 100,00
PRIMO	MQ 660,00 (Corpo camere + Terrazzo)	MQ 430,00



PIANO SECONDO SOTTOTETTO	MQ 320,00	MQ 320,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 2615,00</b>	<b>MQ 2385,00</b>
Superficie giardino ponderata in base alla percentuale di superficie di tale corpo di fabbrica ed in base alla sua destinazione d'uso.	MQ 5000,00	MQ 500,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>MQ 2885,00</b>
<b>PREZZO BASE € 3000,00/MQ</b>		<b>€ 3000,00 * 2885,00 MQ = € 8.655.000,00</b>
Riduzione del 50% confisca beni, così come disposto dal G.E. _verbale d'udienza del 29/10/2015.		<b>€ 8.655.000,00 - 50% = € 4.327.500,00</b>
Ulteriore riduzione del 15% (ex art. 568 cpc) per assenza della garanzia per i vizi , così come disposto dal G.E. _verbale d'udienza del 29/10/2015.		<b>€ 4.327.500,00 - 15% = € 3.678.375,00</b>
Riduzione stima per lavori di demolizione e ripristino dello stato ante lavori abusivi.		<b>€ 3.678.375,00 - € 39.027,98= € 3.639.347,00</b>
Riduzione stima per oneri progettuali, comunali e catastali		<b>€ 3.639.347,00 - € 13.000,00= € 3.626.347,00</b>
<b>PREZZO DEFINITIVO</b>		<b>€ 3.626.347,00</b>

2. Corpo n.1 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su un unico piano fuori terra e destinato a camere d'albergo;

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
INTERRATO (locale deposito)	MQ 21,00	MQ 21,00
TERRA	MQ 195,00	MQ 195,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 216,00</b>	<b>MQ 216,00</b>
Superficie giardino ponderata in base alla percentuale di superficie di tale corpo di fabbrica ed in base alla sua destinazione d'uso.	MQ 1500,00	MQ 150,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>MQ 366,00</b>
<b>PREZZO BASE € 3.000,00/MQ</b>		<b>€ 3.000,00 * 366,00 MQ = € 1.098.000,00</b>
Riduzione del 50% confisca beni, così come disposto dal G.E. _verbale d'udienza del 29/10/2015.		<b>€ 1.098.000,00 - 50% = € 549.000,00</b>
Ulteriore riduzione del 15% (ex art. 568 cpc) per assenza della garanzia per i vizi , così come disposto dal G.E. _verbale d'udienza del 29/10/2015.		<b>€ 549.000,00 - 15% = € 466.650,00</b>
Riduzione stima per lavori di demolizione e ripristino dello stato ante lavori abusivi.		<b>€ 466.650,00 - € 37.260,45= € 429.839,55</b>
Riduzione stima per oneri progettuali, comunali e catastali		<b>€ 429.839,55 - € 8.000,00= € 421.389,55</b>
<b>PREZZO DEFINITIVO</b>		<b>€ 421.389,55</b>



3. Corpo n.2 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su un piano fuori terra ed uno interrato, privo di destinazione d'uso essendo stato oggetto di sequestro da parte del Comune di Boscotrecase per opere edilizie in corso, in parziale difformità rispetto al provvedimento autorizzativo; Tale immobile era destinato a centro benessere al piano interrato e a centro polifunzionale al piano terra.

Coefficienti applicati:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO			
Piano con ascensore	Terra: 0,80	PCA	0,800 X
Piano senza ascensore		PBA	
Orientamento	SudEst Est Sud: 1,00	ORI	1,000 X
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050 X
Affaccio	Su panorama: 1,10	AFF	1,100 X
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0,950 X
Balcari		BAL	
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 X
Luminosità	Molto luminosa: 1,05	LUM	1,050 X
Vecustà	15 anni VET inserita	VET	0,900 X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000 X
Mantenimento immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Normale: 1,00	MAN	0,850 X
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900 X
Efficienza energetica	Classe E: 0,95	EFF	0,950 X
Localizzazione	Libero: 1,00	LOC	1,000 X
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000 X
Parcheggi	Più facile: 1,10	PAR	1,100 X
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000 X
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 X
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050 X
Produttività	0,80	PROD	0,800 X
Altro		ALT	
		Coefficiente correttivo 0,628667	

Calcolo Valore:

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
INTERRATO	MQ 1520,00	MQ 760,00
TERRA	MQ 873,00	MQ 873,00
TOTALI	MQ 2393,00	MQ 1633,00
Superficie giardino ponderata in base alla percentuale di superficie di tale corpo di fabbrica ed in base alla sua destinazione d'uso.	MQ 3500,00	MQ 350,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		MQ 1983,00
PREZZO BASE € 1.380,00/MQ		€ 1.380,00 * 1983,00 = € 2.736.540,00
Riduzione del 50% confisca beni, così come disposto dal G.E. _verbale d'udienza del 29/10/2015.		€ 2.736.540,00 - 50% = € 1.368.270,00
Ulteriore riduzione del 15% (ex art. 568 cpc) per assenza della garanzia per i vizi, così come disposto dal G.E. _verbale d'udienza del 29/10/2015.		€ 1.368.270,00 - 15% = € 1.163.029,50
Riduzione stima per lavori di demolizione e ripristino dello stato ante lavori abusivi.		€ 1.163.029,50 - € 6.024,87 = € 1.157.004,63
Riduzione stima per oneri progettuali, comunali e catastali		€ 1.157.004,13 - € 8.000,00 = € 1.149.004,63



PREZZO DEFINITIVO		€ 1.149.004,63
-------------------	--	----------------

4. Corpo n. 3 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su un unico piano fuori terra, destinato a bagni e locali di servizio del personale dell'albergo. Tale corpo di fabbrica risulta in totale difformità edilizia essendo stato realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo;

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRA (Bagni)	MQ 63,00	MQ 63,00
TERRA (Locali per il personale)	MQ 37,00	MQ 37,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 100,00</b>	<b>MQ 100,00</b>

Per tale immobile, essendo in totale assenza di provvedimenti autorizzativi e non essendo nelle condizioni tali da poter essere sanato ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, non si perviene ad una stima ma, come già anticipato nei precedenti punti, la stima finale complessiva sarà decurtata dei costi per lavori di demolizione e di ripristino dei luoghi. *Vedi computo metrico estimativo allegato*

5. Corpo n. 4 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, composto da n. 9 strutture di forma esagonale, coperte, non chiuse perimetralmente e disposte in ordine di tre a formare tre distinte aree coperte e arredate da tavoli con sedie e piccolo corpo cucina. Tali corpi di fabbrica risultano in totale difformità edilizia essendo stato realizzati senza alcun provvedimento autorizzativo;

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRA	MQ 186,00 x 3 = 558,00	MQ 558,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 558,00</b>	<b>MQ 558,00</b>

Per tale immobile, essendo in totale assenza di provvedimenti autorizzativi e non essendo nelle condizioni tali da poter essere sanato ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, non si perviene ad una stima ma, come già anticipato nei precedenti punti, la stima finale complessiva sarà decurtata dei costi per lavori di demolizione e di ripristino dei luoghi. *Vedi computo metrico estimativo allegato*



6. Corpo n. 5 di pertinenza del principale, separato da quest'ultimo, sviluppato su due piani fuori terra, privo di destinazione d'uso essendo stato oggetto di sequestro da parte del Comune di Boscotrecase per opere edilizie in corso di realizzazione, in parziale difformità rispetto al provvedimento autorizzativo; Tale immobile era destinato a locali "Wine Bar". Tale corpo di fabbrica è allo stato grezzo per lavori mai completati e fermi alla data del sequestro.

Coefficienti applicati:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO	
Piano con ascensore	*
Piano senza ascensore	Primo: 0,90 *
Orientamento	SudEst Est Sud: 1,00 *
Esposizione	Su più lab: 1,05 *
Affaccio	Su panorama: 1,10 *
Tegolo	* mq 200: 0,95 *
Balconi	Con terrazzo: 1,10 *
Distribuzione	Normale: 1,00 *
Luminosità	Poco luminoso: 0,95 *
Velocità	15 anni VET inerte *
Finitura	Mediocre: 0,90 *
Mantenimento immobile	Scadente: 0,70 * - stabile: Mediocre: 0,95 *
Riscaldamento	Senza: 0,90 *
Efficienza energetica	Classe G: 0,90 *
Localizzazione	Libero: 1,00 *
Stabile	Civile: 1,00 *
Parcheggio	Più facile: 1,10 *
Trasporti	Nella media della zona: 1,00 *
Traffico	Normale: 1,00 *
Zona	Migliore della media della zona: 1,05 *
Produttività	0,80 *
Altri	IC

PCA	X
PSA	0,900 X
OR	1,000 X
ESP	1,050 X
AFF	1,100 X
TAG	0,950 X
BAL	1,100 X
DIS	1,000 X
UAF	0,950 X
VET	0,900 X
FIN	0,900 X
MAN	0,650 X
RS	0,900 X
EFF	0,900 X
LOC	1,000 X
STA	1,000 X
PAR	1,100 X
TRAS	1,000 X
TRAF	1,000 X
ZON	1,050 X
PROD	0,800 X
ALT	=

INFO
STAMPA
COEFFICIENTI

Coefficiente correttivo	0,405649
-------------------------	----------

Calcolo Valore:

PIANO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
TERRA	MQ 190,00	MQ 190,00
PRIMO	MQ 175,00	MQ 155,00
TERRAZZO	MQ 116,00	MQ 29,00
<b>TOTALI</b>	<b>MQ 481,00</b>	<b>MQ 374,00</b>
Superficie giardino ponderata in base alla percentuale di superficie di tale corpo di fabbrica ed in base alla sua destinazione d'uso.	MQ 3000,00	MQ 300,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>MQ 674,00</b>
PREZZO BASE € 894,00/MQ		<b>€ 894,00 * 674,00 = € 602.556,00</b>
Riduzione del 50% confisca beni, così come disposto dal G.E. _verbale d'udienza del 29/10/2015.		<b>€ 602.556,00 - 50% = € 301.278,00</b>
Ulteriore riduzione del 15% (ex art. 568 cpc) per assenza della garanzia per i vizi , così come disposto dal G.E. _verbale d'udienza del 29/10/2015.		<b>€ 301.278,00 - 15% = € 256.086,30</b>
Riduzione stima per lavori di demolizione e ripristino		<b>€ 256.086,30 - € 15.573,75= € 240.512,55</b>



dello stato ante lavori abusivi.		
Riduzione stima per oneri progettuali, comunali e catastali		€ 240.512,55 - € 5.000,00 = € 235.512,55
<b>PREZZO DEFINITIVO</b>		<b>€ 235.512,55</b>

SOMMANDO I BENI STIMATI ABBIAMO UNA STIMA DI € 5.432.253,75.

A tale stima vanno, ulteriormente, decurtati i costi per la demolizione degli altri corpi di fabbrica per i quali non è possibile provvedere a sanare, i costi per la sistemazione dell'intera area scoperta ed il ripristino di tutti i valori ambientali e paesaggistici del luogo.

Tale stima dei lavori, come da computo metrico estimativo, si aggirano intono ai € 120.758,35. Pertanto, decurtando i lavori suddetti, abbiamo una stima finale di € 5.311.495,00 (arrotondata).

In definitiva, avendo preso in esame come valore di riferimento medio, per fabbricati con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, la cifra di € 2.200,00 al metro quadrato e tenuto conto delle considerazioni suesposte e dei coefficienti applicati e suelencati, la stima per tale lotto è di € 5.311.495,00 (euro cinquemilontrecentounsimilaquattrocentonovantacinque/00)

Per tale bene è confermato il valore di stima.

*p) Nel caso siano stati espropriati dei terreni, alla valutazione anche dei fabbricati che siano stati costruiti, abusivamente o meno, su di essi, specificando se tali fabbricati siano stati accatastati e descrivendo le loro caratteristiche insieme con quelle del terreno su cui sorgono secondo lo schema indicato sub d) ed i). Nel caso si tratti di espropriazione di quota indivisa, alla valutazione della sola quota (che dovrà essere anche indicata nel riepilogo sintetico di cui al punto d), secondo quanto di seguito specificato), e non dell'intero diritto, a meno che dalla somma di tutte le quote indivise dello stesso bene pignorate in danno di più esecutati si ottenga il risultato del pignoramento di tutto il diritto, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisando, previa verifica della sua esatta misura, se la quota sia stata correttamente individuata nel pignoramento, anche per quello che riguarda la sua misura, nonché se il bene risulti comodamente divisibile; alla identificazione, in caso risposta affermativa a quest'ultimo quesito, ed alla valutazione delle porzioni che potrebbero essere separate in favore della procedura. Nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa dovranno essere indicati anche i nominativi degli altri contitolari del diritto e la esatta misura della loro quota, previa verifica del loro titolo di acquisto attraverso la ricostruzione di tutti i trasferimenti relativi alle rispettive quote intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, nonché della notifica nei loro confronti dell'avviso di cui all'art. 599 c.p.c. e delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sulla quota di ciascuno dei comproprietari secondo quanto già precisato al punto f). La descrizione della quota da mettere in vendita dovrà avvenire nei seguenti termini, seguendo lo schema sintetico di cui al punto d) ed indicando sempre la tipologia del diritto reale espropriato: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): - quota di 1/2, di 1/3, ecc. della piena proprietà (o di altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicata in \_\_\_\_\_ ecc., mentre per le notizie relative alle quote degli altri comproprietari vale quanto già stabilito nell'ultima parte del punto f);*

Non si tratta di quota indivisa e non è possibile provvedere ad una divisione per i motivi già descritti precedentemente.

## 2. Conclusioni



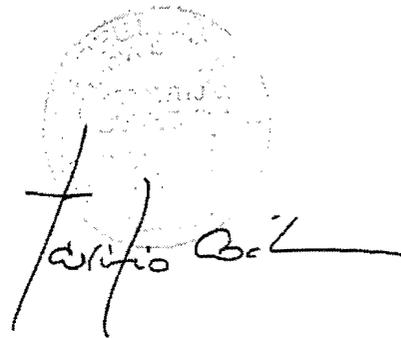
Nel rassegnare la presente relazione e ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami si ribadisce, ancora una volta che l'ammontare della stima valutata è pari ad **€ 5.311.495,00** formante un unico lotto per la vendita.

Torre Annunziata, 25/05/2016

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

arch. Maurizio Cocilova



Allegati alla presente:

- Allegato n. 1 – Attestato Area Tecnica del Comune di Boscotrecase;
- Allegato n. 2 – Copia documentazione integrativa rilasciata dal Comune di Boscotrecase;
- Allegato n. 3 – Estratto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, copia Borsino immobiliare di Napoli e provincia e copia Consulente immobiliare del Sole 24 Ore;
- Allegato n. 4 – CD-Rom con file relazione e allegati.

