

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**Ufficio ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto**

Va fatta una premessa fondamentale al presente lavoro:

la relazione di stima dell'esperto costituisce la fonte principale, fondamentale ed a volte l'unica fonte di informazione, sia per gli organi della procedura, che per ogni possibile soggetto interessato all'acquisto, essendo pubblicizzata sui siti internet ex art. 490 cpc, ma anche principalmente, per l'aggiudicatario, in quanto la perizia e quindi tutti gli elementi di essa che saranno riprodotti dal delegato nell'avviso di vendita e quindi nel decreto di trasferimento, costituiranno l'unico strumento utile per la attuale e futura circolazione del bene;

pertanto le linee guida in oggetto sono state redatte prima per essere un pratico ausilio per tutti i tecnici ed in particolar modo per quelli che si avvicinano al settore, ma anche, e soprattutto, tenendo presente che il fine ultimo e principale della relazione di stima è quello di fornire ogni elemento utile, in fatto ed in diritto, per la vendita dei beni pignorati e per la futura commerciabilità degli stessi, stante anche le numerosissime e complesse normative vigenti in materia di trasferimenti volontari e giudiziali.

**LINEE GUIDA**

**- punto A -**

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

**1) Il consulente in merito a quanto richiesto al punto A del mandato in ordine alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc** preliminarmente proceda, sulla base della documentazione già in atti, alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, altresì indicando il primo titolo di acquisto trascritto in data anteriore al suddetto ventennio.

Si ricordi che pena di inefficacia del pignoramento, l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n. 80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato alla istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il deposito è diretto a garantire:

- quanto alla documentazione catastale, la corretta identificazione e rappresentazione degli immobili espropriati;
- quanto alla documentazione dei Registri Immobiliari (note di iscrizione e trascrizione, e relative annotazioni), oltre ancora la identificazione degli immobili: a) che la procedura sia stata avviata contro l'effettivo titolare dei diritti pignorati (sia per la regolarità della stessa, sia per la stabilità del successivo acquisto dei beni da parte dell'aggiudicatario); b) la conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravanti gli immobili: al fine della loro cancellazione, ove prevista, o semplicemente al fine di renderne edotti i potenziali acquirenti; c) l'eventuale esistenza di comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex artt. 599 c.p.c. e 180 disp. att. c.p.c. Si precisa a tale scopo che la documentazione deve essere costituita da:
  - estratto di mappa del Catasto Terreni;
  - visure catastali (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo);
  - certificazione notarile o certificato ipotecario ventennale.
  - certificazione notarile o certificato ipotecario ventennale.

La certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- il periodo esaminato deve riguardare il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ed essere esteso fino alla data antecedente il ventennio nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;
- la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i

comproprietari - con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari - non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;

- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni - queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti - rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc. ecc. e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Le finalità sopra indicate possono essere realizzate solo qualora l'ispezione dei Registri Immobiliari per l'individuazione delle note da depositare o per la stesura del certificato sostitutivo notarile venga eseguita estendendo la lettura dei Registri ai vent'anni anteriori la data del pignoramento e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa, anche anteriore. Solo in questo modo infatti sarà consentito verificare l'appartenenza dei beni all'esecutato, nonché l'eventuale esistenza di comproprietari o titolari di diritti di godimento su cosa altrui (in particolare: superficie o proprietà superficiaria, usufrutto, uso, abitazione), i quali abbiano acquistato prima del ventennio e i cui diritti valgono ugualmente a limitare la pienezza della proprietà in capo all'esecutato.

Il riferimento dell'art. 567 c.p.c. alla ispezione dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori al pignoramento (espressione generica) va dunque interpretato in conformità delle conclusioni sopra esposte. Non potendosi trattare, per i cennati motivi, di una indicazione temporale in senso matematico limitativo (conteggio esattamente limitato ai venti anni anteriori alla data del pignoramento), il riferimento va inteso come giuridicamente indicativo della corretta ispezione (ultra) ventennale: nei venti anni anteriori al pignoramento, e in ogni caso fino al primo titolo a favore del debitore o suoi danti causa, anche oltre il ventennio. Per ispezione ventennale pertanto, anche ai sensi dell'art. 567 c.p.c., dovrà quindi correttamente intendersi solo quella risalente al primo titolo oltre il ventennio (visura ultra-ventennale). Il controllo che non soddisfi detto requisito (perché eseguito per un periodo inferiore al ventennio ovvero limitato all'esatto ventennio matematico anteriore, senza reperimento di un titolo a favore) non potrà neanche definirsi ventennale, piuttosto infraventennale, e non sarà adeguato alle finalità desiderate.

Si tenga in ogni caso presente che :

a) il bene deve appartenersi all'epoca del pignoramento al debitore in virtù di titoli ultraventennali regolarmente trascritti e cioè di una serie continua di trascrizioni a partire da un atto traslativo trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento ; (ad es. se la trascrizione del pignoramento è 10 agosto 2013 dalla documentazione ipotecaria dovrà risultare un primo "atto traslativo" trascritto antecedentemente al 10 agosto 1993; l'atto di divisione (ereditaria o no) non ha natura traslativa della proprietà, ma solo dichiarativa e, come tale, seppur trascritto, non costituisce atto di acquisto della proprietà in favore del debitore. Invero, ritenendosi i beni attribuiti come pervenuti fin dalla data della nascita della comunione (ex art. 757 cc) è necessario che sia indicato il precedente atto di acquisto in favore dei dividendi (con la precisazione che tale atto di acquisto dovrà risultare regolarmente trascritto contro il dante causa ed in favore degli aventi causa e che laddove tale trascrizione fosse effettuata - eventualmente anche ad opera del creditore procedente con riguardo ad atto di accettazione tacita di eredità - in data successiva alla trascrizione del pignoramento, la certificazione ipotecaria o il certificato notarile deve estendersi fino alla data della suddetta trascrizione e dovrà ovviamente riferirsi a tutti i comproprietari per il periodo dall'atto di acquisto a quello di trascrizione della divisione).

Come continuità ex art. 2650 cc deve essere quindi intesa una serie continua di trascrizioni "**a favore**" e "**contro**" del genere :

Tizio deve avere idonea trascrizione a favore del suo acquisto; quando vende a Caio l'atto deve essere trascritto contro di lui ed a favore di Caio, e così via in ordine progressivo e successivo, non avendo effetto la trascrizione operata contro Caio se a sua volta il diritto di costui non

risulta dalla trascrizione a suo favore di un altro atto;  
tenendo presente che l'eventuale sovvertimento della serie continua a favore e contro, con trascrizioni a favore di un soggetto, successive a quelle contro lo stesso soggetto, è frequente ad es. nel caso delle trascrizioni di accettazioni di eredità, e non costituisce ostacolo, avendo tale trascrizione, anche se postuma, efficacia cosiddetta sanante ;

per tale continuità è dichiarata obbligatoria anche la trascrizione dell'accettazione dell'eredità, dell'acquisto del legato, delle divisioni e delle sentenze che accertano l'usucapione.

Particolare attenzione va quindi data a tutti gli atti di acquisto *mortis causa* che si rilevano nel ventennio in ordine ai quali si dovrà verificare l'esistenza delle trascrizioni delle prescritte accettazioni di eredità o espresse (cioè nascenti da atto proprio di accettazione) o tacite (cioè nascenti da altro atto dispositivo di bene ereditario (art. 2648 2 comma e art. 476 cc), non potendosi considerare e valutare ai fini della continuità, la trascrizione della denuncia di successione, avente valenza meramente fiscale.

b) In caso di pignoramento di quote o diritti reali parziali bisognerà verificare sempre con l'ausilio della documentazione ipotecaria agli atti, se siano esattamente determinati tutti i comproprietari del bene.

Nel caso di procedimenti riuniti va verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. per ogni singolo procedimento.

## **2) In merito alla richiesta di acquisizione del titolo di acquisto si chiarisce che :**

la lettura delle note nel ventennio è generalmente sufficiente a stabilire con certezza l'oggetto dell'atto;

in ogni caso però la lettura del titolo di acquisto del debitore ed in caso di provenienza successoria, del titolo di acquisto del defunto, è essenziale ai fini della determinazione esatta del bene da porsi in vendita potendosi spesso rilevare solo dal titolo la completa descrizione del bene, da confrontarsi con quella dell'atto di pignoramento, i confini, i dati precedentemente assunti dal bene, le parti esclusive e le pertinenze (anche ex art. 2912 cc.) anche non aventi una propria identificazione catastale, le parti comuni e condominiali, il regolamento di condominio e la sua trascrizione, servitù , vincoli, la cronistoria edilizia , le accettazioni tacite di eredità , il regime patrimoniale e quant'altro utile ai fini della vendita e quindi della redazione dell'elaborato peritale .

## **3a) In merito alla richiesta verifica del regime patrimoniale dell'esecutato tenere presente che:**

l'indagine richiesta va effettuata con riferimento alla data dell'acquisto del bene, (e non all'attualità), salvo che non trattasi di acquisto di bene personale *mortis causa* o a titolo di donazione (lettera b art. 179 cc ) per i quali non è necessaria alcuna indagine;

per tutti gli altri casi, ivi compresi quelli di acquisto di beni personali indicati all'art. 179 cc., risulta indispensabile acquisire l'estratto di matrimonio con annotazioni o certificato da cui risulti lo stato civile libero del debitore al momento dell'acquisto, nonché leggere il titolo di acquisto;

avendo cura di verificare che l'estratto di matrimonio sia prodotto dal Comune ove è stato celebrato il matrimonio e non da quello ove eventualmente risiede il debitore, non essendovi in questo caso certezza che vengano riportate le prescritte annotazioni;

va verificata altresì l'esistenza di convenzioni matrimoniali e fondi patrimoniali, che sono soggetti oltre che ad annotazione a margine dell'estratto anche a trascrizione, quali quindi risulteranno dalla certificazione ipotecaria agli atti .

**3b) In caso di pignoramento in danno di società e persone giuridiche** sarà necessario, ove non già risultante dalla documentazione agli atti e dalla certificazione notarile, acquisire visura del registro imprese (con ricerca per codice fiscale identificante la società) storica, onde verificare la cronistoria della società e quindi la corrispondenza con le trascrizioni intercorse nel tempo, tenendo comunque presente che non tutte le modifiche societarie sono soggette a trascrizione, potendosi quindi avere ad esempio una diversa denominazione sociale, non trascritta ma esattamente riportata nel registro imprese, al momento dell'acquisto rispetto al pignoramento; fermo restando che il codice fiscale rimane sempre invariato sia nel registro imprese che nei registri immobiliari ed è l'unico elemento che individua con certezza e univocamente la società nel registro imprese e nei registri immobiliari;

tenendo da ultimo presente che in caso di pignoramento avverso una ditta individuale non costituendo essa un centro di imputazione autonomo rispetto al suo titolare, la trascrizione dell'acquisto in suo favore e del pignoramento dovrà essere stata eseguita con le indicazioni

della persona fisica , salva anche qui la necessità dell'esame del titolo ai fini della esclusione dalla comunione legale e della visura camerale alla ditta individuata col medesimo codice fiscale del titolare .

**4)** In merito al punto 4 del mandato lettera 1 ed in considerazione di quanto indicato in premessa, sarà necessario allegare alla CTU la copia della certificazione notarile, onde pubblicizzarla sui siti ex art. 490 cpc o in mancanza redigere gli elenchi riepilogativi richiesti nel mandato delle formalità risultanti delle certificazioni rilasciate dalla Conservatoria e relative alle vicende traslative e delle pregiudizievoli in ordine cronologico

- B -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

#### **1) In merito alla identificazione si tenga presente che :**

l'accesso all'immobile si rende necessario: per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione; per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie; per accertare lo stato di conservazione; per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune ed alla scheda catastale; per verificare lo stato di possesso/godimento, con conseguente identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e dei titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile; nonché per il necessario rilievo metrico salvo che non si tratti di immobile rurale pignorato risultante da un frazionamento o di abitazioni rurali iscritti al catasto terreni e che abbiano ancora i requisiti di ruralità, ai sensi della legge 24 novembre 2006, n. 286.

**Per ogni singolo lotto, le informazioni ed i dati da riportare nella relazione peritale dovranno essere i seguenti:**

#### **descrizione del bene:**

giunti sui luoghi di accertamento bisogna in primis confrontare la documentazione acquisita: estratti di mappa, planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi e cioè il bene, dovrà essere compiutamente individuato sia sulla cartografia (mappa) che all'interno del fabbricato di cui esso è parte, e possibilmente anche a mezzo foto satellitari e rilievi fotogrammetrici aerei (se disponibili presso gli uffici tecnici del Comune), particolarmente utili anche ai fini della individuazione degli abusi edilizi con il raffronto dei rilievi degli anni pregressi; nonchè verificare la conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi e a quanto riportato nell'atto di pignoramento, nel titolo di provenienza ed eventualmente nei contratti di mutuo agli atti, ed in eventuali precedenti pignoramenti, per identificare univocamente il bene pignorato .

Bisogna eventualmente effettuare un rilievo metrico e fotografico nonché rilevare lo stato di manutenzione, il livello delle finiture, la tipologia edilizia, l'esposizione, la panoramicità ecc.

Nella relazione tecnica bisogna riportare una descrizione dell'area in cui esso è dislocato, l'accesso, la distanza dal centro del Comune, la vicinanza a svincoli autostradali, altri elementi di valorizzazione o svalorizzazione ; le caratteristiche interne: la destinazione d'uso corrente, la superficie commerciale, calpestabile, lorda ecc., la composizione interna, la disposizione degli ambienti, le più rilevanti caratteristiche strutturali del bene; aspetto architettonico, stato conservativo dei prospetti esterni e degli interni, distribuzione planimetrica, finiture, esposizione, grado di manutenzione degli impianti (idrico, elettrico, di riscaldamento ecc), verificare inoltre se esistono terrazzi a livello o meno, box, posti auto, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

#### **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

Essa comprenderà in particolare:

- l'indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario del vitaliziato o di colui a cui spetta il diritto di abitazione);
- la descrizione del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini (indicarne almeno tre), eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..

in merito si tenga presente che particolare attenzione va riferita alla descrizione dei confini e all'indicazione dei dati catastali ai fini dell'esatta individuazione dei beni subastati;

i confini sono necessari perché spesso i soli dati catastali non sono sufficienti ad individuare univocamente l'immobile oggetto di pignoramento e talvolta risulta necessaria anche una descrizione sintetica sull'accesso;

i confini vanno indicati da nord a sud in senso orario per ogni corpo di fabbrica, singola unità

immobiliare o particella di suolo:

per la scelta dei confini fare riferimento alle strade, alle vie di accesso, alle unità immobiliari attigue (contraddistinte con numeri interni, subalterni catastali o indicandone precisamente la posizione della porta di accesso,) alle parti comuni, vani scala, ecc. o, in caso di terreni, riferendosi alle particelle catastali attigue, senza indicazione dei nominativi dei soggetti titolari  
L'individuazione catastale consente di determinare:

-la localizzazione puntuale dell'immobile sul territorio, ossia: il Comune, la Sezione (quartiere), il foglio che identifica parte del territorio comunale, la particella che individua il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento ed il subalterno che identifica la singola unità immobiliare urbana;

- la sua classificazione tra le diverse possibili categorie (gruppo A: unità immobiliari per uso di abitazioni o assimilabili: A/1 di tipo signorile, A/2, di tipo civile, economico popolare ecc; Gruppo B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi: collegi e convitti, ospedali, prigionieri, uff. pubblici ecc.) gruppo C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia), negozi e botteghe, magazzini e locali di deposito, laboratori ecc, da D/1 a D/9 gli immobili a destinazione speciale (capannoni industriali, alberghi ecc.);

la classe catastale è un parametro che identifica il grado di produttività delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C. ; viene indicata con U (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (in quanto la redditività è omogenea all'interno del Comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da 1 a seguire al crescere della redditività; alla classe di minor reddito viene attribuito il n.1, alla classe di maggior reddito il numero più alto; la classe, nell'ambito di una stessa categoria, distingue il diverso pregio degli immobili dipendente dalle loro caratteristiche (intrinseche, estrinseche e contestuali) determinandone il livello di reddito ordinario derivante;

la classe dipende dalla qualità urbana del contesto in cui l'immobile è inserito (infrastrutture, servizi, ecc.) oltre che dalla qualità ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unità stessa è situata, nonché dalle caratteristiche edilizie dell'unità stessa e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, eccetera);

esempio: due negozi simili della stessa metratura ma collocati in zone diverse della città; il negozio che si trova in centro avrà più valore del negozio periferico, ma per entrambi la categoria catastale sarà la C/1. Ad ogni classe corrisponde una tariffa: maggiore è il numero della classe maggiore sarà la tariffa;

- la consistenza è espressa in mq. o vani, superficie;

- la rendita catastale esprime il valore contributivo;

- l'indirizzo;

- la ditta e diritti relativi (diritto reale di godimento (Proprietà, usufrutto ecc.), quota di possesso;

- gli estremi di eventuali denunce di variazione (frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione) e descrizione di tali variazioni;

- per i terreni ancora: la superficie è espressa in ettari, are e centiare, la qualità e la classe delle colture, il reddito agrario e reddito dominicale.

A seconda della natura dell'immobile, le indagini dovranno essere riferite:

per i terreni al Catasto Terreni (C.T.); per gli immobili urbani: al Catasto Fabbricati (C.F.).

Inoltre è importante verificare la differenza tra immobili accatastati e non censiti e immobili censiti; infatti fino agli anni '80 gli immobili venivano accatastati con scheda planimetrica, numero di protocollo e anno, ora invece è necessario per il trasferimento che il bene sia censito sia cioè individuato in mappa.

In sede operativa la procedura da seguire è la seguente:

● identificazione del mappale pignorato sui relativi fogli di mappa;

● acquisizione degli elaborati cartografici quali mappa terreni, fabbricati e relativa vax aggiornata della p.lla identificata;

● sovrapposizione degli elaborati cartografici di cui in precedenza nelle opportune ed uguali scale metriche di riferimento al fine di procedere all'identificazione ed alla conferma della coerenza del dato catastale con i dati relativi alla toponomastica indicata nel titolo di provenienza e visure catastali relativamente al corpo di fabbrica nel cui interno si sviluppa il bene in esame e/o terreno.

Precisandosi in merito che ove da dette indagini risulti che il fabbricato di cui fa parte il bene

pignorato non sia inserito in mappa la circostanza va adeguatamente segnalata, anche sempre con indicazione dei costi relativi al corretto inserimento.

**La legge 122/2010 di conversione del DL 78/2010 in materia di conformità dei dati catastali**, per quanto non applicabile direttamente agli atti giudiziari, rende oggi indispensabile l'effettuazione delle verifiche richieste da detta legge, non solo ai fini della esatta vendita coattiva del bene, ma anche ai fini di rendere edotti gli aggiudicatari sulle "non conformità catastali" ai fini poi della regolarizzazione delle stesse anche per i successivi trasferimenti e dei relativi costi; precisamente andranno verificati :

**la conformità soggettiva**, cosiddetto allineamento della ditta catastale a mezzo di individuazione della ditta stessa e dei diritti assegnati a ciascun soggetto e verifica della sua piena corrispondenza con i soggetti che risultano intestatari del bene nei registri immobiliari, quali risultano dalla certificazione ipotecaria agli atti, con segnalazione delle omesse volture e di ogni errata o inesatta intestazione;

precisandosi che se emerge una ditta catastale in assoluto non corrispondente all'esecutato e/o a nessuno dei suoi danti causa, sarà necessario effettuare ulteriori approfondimenti, anche con visure ipotecarie a detto diverso soggetto, onde verificare ad es. se negli atti volturati, non sia stato riportato altro bene erroneamente indicando i dati catastali di quello pignorato, o all'inverso si evidenzia un errore nel pignoramento e/o nel titolo di acquisto del debitore, emergendo che il bene pignorato ha una diversa identificazione;

**la conformità oggettiva** ossia la corrispondenza dello stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali con verifica in particolare della conformità dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con le planimetrie catastali ;

segnalando sempre i relativi costi per i necessari allineamenti ed esatte rappresentazioni grafiche.

Per i terreni: occorre indicare l'estensione, la giacitura, la conformazione, l'esposizione, l'accessibilità, la natura edificatoria o meno, le coltivazioni eventualmente condotte e la loro conformità con la categoria catastale dichiarata, la presenza di sistemazioni idrauliche e costruzioni rurali, nonché la conformità geometrica alle risultanze catastali, la destinazione urbanistica.

## **2) Pertinenze – accessori - accessioni – parti comuni**

Con riguardo ad ogni singolo bene vanno evidenziate le pertinenze esclusive, gli accessori e le parti comuni, previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base :

dell'elaborato planimetrico catastale presentato in sede di accatastamento del fabbricato , 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., tenendo conto di quanto di seguito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c. ;

in ipotesi ad esempio in cui siano stati oggetto dell'atto di pignoramento un intero fabbricato, o un complesso immobiliare nella loro interezza e/o unicità, e non le singole unità urbane che li compongono con i vari subalterni, ed ad es. la particella del catasto fabbricati include come pertinenza anche lo spazio e l'area di sedime circostanti,questedovranno essere necessariamente ricomprese nel lotto con analitica descrizione, anche ai fini della valutazione;

**ai fini invece dell'esclusione dell'applicazione dell'art. 2912 c.c.** e quindi dell'esclusione dell'automatica estensione del pignoramento del bene principale alle pertinenze ed agli accessori, bisognerà evidenziare, qualoraessinon siano stati oggetto di espressa espropriazione:

se questi ultimi consistano in beni identificati catastalmente in via autonoma da un proprio mappale e/o subalterno, già al momento dell'inizio dell'esecuzione e se siano di proprietà esclusiva dell'esecutato in base agli elementi contenuti nel titolo di acquisto in suo favore, o pro quota indivisa determinata nella sua misura, e non genericamente dei diritti di comproprietà sui bene necessariamente comuni ex art. 1117 c.c. del fabbricato vale a dire sui beni condominiali;

o se detti beni sebbene privi di un identificativo catastale autonomo, non siano stati menzionati nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato;

a meno che non siano riportati anche catastalmente nella stessa scheda planimetrica del bene principale o siano identificati da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale, avuto riguardo quindi non al vincolo pertinenziale soggettivamente imposto dal proprietario, ma al vincolo di pertinenza oggettivamente imposto dall'unione fisica tra le cose o dall'assolutezza ed indispensabilità del rapporto pertinenziale.

Con riguardo al singolo bene verranno poi menzionati e descritti, anche se non espressamente pignorati, eventuali dotazioni condominiali (per es. posti auto, giardini e cortili comuni ) individuati come tali sulla base del titolo di acquisto e del regolamento di condominio; nel caso di pignoramento di area di sedime o di terreno andrà verificata l'esistenza di eventuali costruzioni sullo stesso insistenti ed il loro esatto ricadere nell'area pignorata; o all'inverso il ricadere di costruzioni attigue di proprietà aliena sul fondo pignorato, ex art. 938 cc.

**3)** In merito al **certificato di destinazione urbanistica** si precisa che :

la sua acquisizione ed il suo deposito in originale è richiesto ai fini della redazione dell'avviso di vendita essendo prescritta dall'art. 173 quater disp. Cpc l'indicazione della destinazione urbanistica dei terreni, nonché i fini dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis cpc, e ciò a pena di nullità in conformità degli atti volontari;

precisandosi che la normale validità del certificato è di un anno, e che pur richiedendo l'art. 591 l'allegazione del solo certificato già agli atti, appare comunque opportuno, in caso di decorso del tempo, acquisirne anche uno all'attualità prima del decreto di trasferimento e/o in caso di ripetizione delle vendite, ai fini della esatta qualificazione del terreno oggetto di vendita ed ai fini quindi della sua valutazione, nonché della tassazione del terreno come agricolo o meno che viene fatta dall'ufficio registro sempre sulla base del certificato, come in seguito anche precisato nei costi;

il certificato bisogna acquisirlo per tutti i terreni, fatta eccezione per quelli che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel catasto fabbricati, (e quindi censiti come aree urbane pertinenziali come potrà verificarsi dall'elaborato planimetrico del fabbricato o dalla planimetria catastale del singolo bene) purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati (cfr. art. 30 del DPR 380/01 e s.m.i.); comunque anche in questi casi si ritiene opportuno acquisire comunque il CDU per la corretta qualificazione e valutazione del bene nonché per l'individuazione dei vincoli .

#### **Identificazione pregressa dei beni pignorati**

**1) In merito si tenga presente che l'identificazione pregressa dei beni pignorati risulta indispensabile a vari fini :**

- della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, essendo da ritenersi corretto il pignoramento solo se eseguito con i dati catastali che individuavano esattamente l'immobile al momento del pignoramento (e non ad es con i dati all'epoca del mutuo ) ;
- della verifica dell'eventuale esistenza di precedenti trascrizioni di pignoramenti nei quali il bene era stato individuato con i precedenti dati;
- della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo: variazioni catastali intervenute saranno indice di modificazioni edilizie sulle quali dovrà indagarsi necessariamente;
- della esatta rappresentazione grafica ed individuazione della ditta catastale;
- più ampiamente ai fini dell'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.

Ove poi uno dei titoli nel ventennio sia l'acquisto del terreno e/o le iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni siano inerenti a mutui contratti con garanzia ipotecaria su terreno, sarà necessario verificare su quale particella catastale di terreno sia stato costruito il fabbricato urbano pignorato, all'uopo confrontando sia la documentazione agli atti, sia quella come sopra acquisita, e le mappe catastali terreni e fabbricati, onde accertare la corrispondenza catasto terreni /fabbricati, e cioè l'effettiva insistenza del fabbricato e quindi della particella e foglio del catasto fabbricati sul terreno e quindi sulla particella e foglio del catasto terreni.

**2) In ogni caso di non corrispondenza** anche di uno solo degli elementi come sopra individuati, dei confini o delle planimetria dello stato dei luoghi con quella catastale e/o con quanto acquistato ipotecato e pignorato e più specificamente nell'ipotesi in cui:

- non vi sia corrispondenza tra quanto acquistato dall'esecutato e quanto pignorato e periziato ad es per diversa quadratura, sopraelevazione, ampliamento;
- i manufatti riscontrati sui luoghi periziati anche solo parzialmente debordino, invadendole, sopra aree aliene, condominiali e comunque non pignorate;
- l'identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene o comuni o comunque non pignorate ;

- gli immobili contigui (ad es. locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato pur conservando autonomi identificativi catastali;  
in tali ipotesi e comunque in ogni caso di non corrispondenza l'esperto dovrà illustrare (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti nella esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante all'uopo occorrenti.

Successivamente evidenziate le relative difformità sempre previa autorizzazione del G.E. procedere all'aggiornamento solo qualora le variazioni risultino legittimamente eseguite. Proprio in merito a tale ultima circostanza si fa rilevare che qualora le difformità dovessero interessare abusi edilizi di qualsiasi natura, l'evidenziazione di tale circostanza dovrà solo graficamente essere segnalata nell'elaborato peritale, predisponendo nel merito delle apposite tavole di comparazione da cui poter rilevare in maniera chiara e diretta nonché giustificativa tali difformità.

In merito a tale ultimo punto, si evidenzia ulteriormente che le difformità catastali rilevate in corso di operazioni peritali, se non sono state legittimamente eseguite sotto il profilo urbanistico, rappresentano degli illeciti da sanare. Per cui l'aggiudicatario sarà edotto in maniera chiara e dettagliata di tali circostanze.

Pertanto in caso di non corrispondenza anche se in minima parte ed anche se ritenuta irrilevante dall'ausiliario, questi dovrà illustrare graficamente la mancata corrispondenza e **segnalare i costi necessari per ogni adeguamento e correttivo necessario senza effettuare alcuna variazione catastale se son autorizzata dal GE, e sempre dopo avere verificato che per ogni correttivo e/o adeguamento sia stata rilasciata una corrispondente e esatta autorizzazione edilizia come prescritta in materia.**

- C -

### **Stato di possesso**

**1 e 2)** In ordine allo stato di occupazione, l'esperto accerti se l'immobile è libero ovvero se è occupato dal debitore o da terzi.

In caso di occupazione sia da parte del debitore ovvero da parte dei terzi, l'esperto deve verificare l'effettivo stato di occupazione dell'immobile con la precisa individuazione dei soggetti che lo utilizzano, e del titolo legittimante la loro occupazione sperando all'uopo ogni indagine presso il debitore, gli occupanti, gli uffici del registro, la conservatoria, il comune e i gestori di utenze.

Si premette che all'esperto non è richiesta alcuna valutazione giuridica sul titolo legittimante il possesso, per cui dovrà limitarsi all'attività di seguito indicata, volta a fotografare la situazione che si appalesa al momento dell'accesso.

In tutti i casi in cui l'immobile sia occupato da terzi senza titolo o con titolo, la cui opponibilità andrà valutata dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto relazioni immediatamente per i consequenziali provvedimenti in ordine alle attività di custodia ovvero al custode se già nominato.

Se l'immobile è occupato da terzi, l'esperto verifichi se l'occupazione è sorretta da un titolo che la giustifichi, tenendo presente che la situazione giuridica dell'immobile deve essere cristallizzata alla data del pignoramento, per cui sono inefficaci nei confronti dei creditori gli atti di disposizione successivi.

Siffatto accertamento necessita della preventiva acquisizione del relativo contratto quale ad es: locazione, comodato, assegnazione casa coniugale, di consegna alloggio da cooperativa, di immobile da costruire, affitto, colonia e mezzadria.

- All'esito dell'acquisizione del contratto di locazione l'esperto deve:

- verificare se il titolo esibito, qualunque ne sia la sua data, risulta registrato presso l'ufficio del registro e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte;

- in caso di mancata registrazione del contratto scritto e comunque in mancanza di un contratto scritto, di qualsiasi natura, ad es. in caso di remoto contratto verbale di locazione, acquisire elementi certi probatori della sua eventuale anteriorità al pignoramento (ad es. utenze e relative date dei contratti di somministrazione, ricevute condominiali) nonché in ogni caso certificati storici di residenza di tutti gli occupanti che avrà rinvenuto nel bene;

- verificare se esso ha data certa anteriore al pignoramento, precisandosi che come data certa vanno intese la data dell'autentica notarile, della trascrizione o della registrazione;



- indicare se è rispettata la destinazione d'uso prevista nel contratto medesimo;
- indicare la data di scadenza e le eventuali disdette intervenute;
- indicare l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- indicare se il canone è congruo (anche ex art 2923 2° comma cc) ed in caso negativo determinarne il giusto prezzo (come meglio precisato nel punto 3);
  - se l'immobile è occupato in forza di un contratto di comodato:
- verificare la registrazione e se è previsto un termine per la restituzione;
  - se l'immobile è occupato in virtù di assegnazione della casa coniugale:
- acquisire il relativo provvedimento, verificandone la data di emissione e la sua eventuale trascrizione;
- verificare la composizione effettiva della famiglia presso il Comune di residenza;
  - nel caso di provenienza successoria del bene pignorato:
- verificare se esso è occupato dal coniuge quale titolare del diritto di abitazione ex art. 540 cc;
- verificare anche in questo caso l'effettiva abitazione del predetto.

In ogni caso, il consulente evidenzierà se i diritti di abitazione, uso, usufrutto esistenti, così come ogni altro diritto menzionato in detto articolo, di data anteriore al pignoramento siano stati trascritti successivamente alla costituzione di ipoteche ai fini di cui all'art. 2812 cc, nonché verifichi se il titolare del diritto sia ancora in vita acquisendo idonea certificazione del Comune. In ogni caso l'esperto allegnerà ogni atto o documento, relativo alle indagini come sopra effettuate .

**3)** L'esperto determini il valore locativo dell'immobile a prescindere se l'occupazione sia sorretta o meno da un titolo.

Si precisa che la sua determinazione sarà elemento necessario ed indispensabile per stabilire il canone di locazione in caso di stipula di contratti e il verificarsi della fattispecie di cui art 2923 c.c. (canone incongruo), nonché per richiedere le indennità di occupazione ai terzi senza titolo e per la valutazione della convenienza dell'acquisto da parte di eventuali interessati.

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**1) In merito** il consulente dovrà sia riesaminare la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuare specifiche indagini presso gli uffici comunali, le conservatorie competenti, aggiornando all'attualità le relative visure per tutti gli esecutati, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti ed in particolare :

**a) dall'esame della certificazione ipotecaria e catastale** agli atti e dagli accertamenti tutti come sopra effettuati, dovrà controllare se emerge l'esistenza di formalità trascritte, prima e dopo il pignoramento, non solo contro l'esecutato ma anche contro terzi :

- diritti reali e personali (usufrutto, uso, abitazione, assegnazione, superficie etc ) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; acquisendo altresì certificato di esistenza in vita del titolare del diritto ai fini della verifica dell'esistenza all'attualità del diritto;

- formalità di qualsiasi titolo e natura, esistenti sull'immobile, inclusi, a titolo esemplificativo: quelli derivanti da giudizi per i quali risultino trascritte domande giudiziali o da pronuncia di sentenze o di altri provvedimenti giudiziali incidenti in qualsiasi modo sulla proprietà dei beni quali ad es. in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria fallimentare o ordinaria, riduzione di donazioni, adempimento in forma specifica ex art. 2932 c.c. , usucapione;

segnalando prontamente al GE l'esistenza di dette domande o provvedimenti giudiziali al fine di verificare se costituiscano elemento ostativo della vendita;

- servitù attive e passive;
- sequestri conservativi o provvedimenti di sequestro penale con la specificazione della norma in base alla quale è stata pronunciata la relativa misura o di confisca anche se successivi al pignoramento, potendo anch'essi costituire elementi ostativi alla vendita;
- costituzione di fondo patrimoniale ex art. 167 cc., indicando se esso sia o meno successivo alla iscrizione ipotecaria ai fini dell'art. 2812 c.c.;
- contratti preliminari, patti di riservato dominio, regolamenti condominiali o limitazioni alla circolazione dei beni;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici; ed in caso di

esito affermativo della verifica dovrà accertare se vi siano stati provvedimenti di legittimazione, affrancazione, riscatto o se la loro emanazione sia possibile;

- vincoli architettonici e storici di cui al D.Lgs 22/1/2004 n. 42 ed al D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod.;

specifica ed accurata indagine va effettuata in caso di vincoli di carattere storico/artistico di cui alla legge 42/2004, per molti dei quali è prevista anche prelazione legale per i trasferimenti in favore del Ministero e di altri enti; precisandosi che il vincolo in oggetto può emergere oltre che dalla trascrizione del decreto di sottoposizione a vincolo anche dalle trascrizioni delle vendite che dovranno essere state sottoposte alla condizione del mancato esercizio della prelazione ex artt. 59 e ss. D.lvo 42/2004;

- vincoli urbanistici e/o amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche, espropriazioni per pubblica utilità; fallimenti, concordati;

- **per le formalità ipotecarie da cancellare ex art. 586 cpc** (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento) con il decreto, i cui costi sono a carico dell'aggiudicatario dovrà indicare le tasse ipotecarie necessarie alla loro cancellazione, ex D.lgs 347/1990 tariffa allegata; precisando che le competenze verranno calcolate dal delegato alla vendita ex DM 313/99;

- dovrà altresì indicare tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni e/o livelli, gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista;

- per l'edilizia convenzionata, ove dalla certificazione notarile non emerga il completamento della procedura di concessione in proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato nel ventennio bisognerà segnalarlo al GE in quanto ciò potrebbe costituire elemento ostativo alla vendita e solo previa autorizzazione dello stesso verificare se siano state completate dall'ente concedente le eventuali procedure espropriative;

- nel caso di proprietà superficaria i termini finali del diritto ;

**b) da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune e presso le Sovrintendenze preposte** dovranno rilevarsi:

- vincoli paesaggistici, archeologici, architettonici e storici di cui al D.Lgs 22/1/2004 n. 42 ed al D.Lgs 24/3/2006 n. 157 e succ. mod .

(si segnalano in merito anche il sito SITAP VINCOLI per quelli ambientali ed il sito GeoPortale per il territorio campano);

a tal fine potrà essere utile richiedere al Comune ufficio tecnico il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica per la particella catastale di terreno sulla quale ricade il bene onde individuare con certezza il tipo di vincolo (idrogeologico, paesaggistico, aree parco, inedificabilità assoluta, zona percorse dal fuoco, zone sismiche etc) .

**2 e 3 ) Da indagini da effettuarsi presso l'amministratore del condominio** dovrà verificare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo sempre ove esistente l'eventuale regolamento condominiale, e la relativa nota di trascrizione onde verificare:

l'esistenza di riserva di proprietà ex art 1117 c.c.

di beni comuni e condominiali (casa portiere, lastrico etc) anche verificando se esse hanno attualmente , come ora prescritto dalla legge, una propria individuazione catastale, indicandolo ed acquisendo le relative visure;

di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;

ovvero l'eventuale disciplina dell'uso di parti comuni quali ad es. dei cortili condominiali, dei posti auto in zone condominiali, acquisendo le relative delibere di regolamentazione d'uso e ciò anche ai fini della valutazione del bene con tutte le sue pertinenze ed utilità.

Dovrà altresì verificare anche con rilascio di attestazione da parte dell'amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari insolute, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive, onde renderne edotto l'aggiudicatario, tenuto presente che egli sarà tenuto al pagamento per l'anno in corso e per l'anno solare precedente la vendita ( ex art. 63 disp.att. c.c.).

- E -

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

Si premette in merito al punto in oggetto che esso riveste particolare importanza costituendo unico riferimento sia del delegato alla vendita che dovrà redigere l'avviso di vendita riportando ex art. 173 quater cpc disp att. le relative notizie, sia dell'aggiudicatario, e quindi per la futura commerciabilità del bene.

**1)** In particolare, per gli **immobili urbani**, l'esperto dovrà quindi :

**a) preliminarmente accertarne l'epoca di costruzione**, in quanto ogni indagine di cui in seguito non potrà prescindere da detta datazione ;

tenga presente anche che la normativa di riferimento sui trasferimenti immobiliari volontari e giudiziari (legge 47/85 e TU 380/2001 e loro succ. modif.) pongono date di riferimento fondamentali ai fini della validità dei trasferimenti stessi che non coincidono però perfettamente con le necessarie indagini a farsi in merito alla regolarità edilizia dei bene:

se è infatti vero che ai fini della vendita sarebbe sufficiente stabilire se la costruzione urbana è stata effettuata in data anteriore al primo settembre 1967, per determinarne la sua piena commerciabilità, ai fini di una completa e corretta indagine urbanistica, quesito richiesto al consulente, sarà necessario verificare sempre la sua conformità alla normativa edilizia;

Pur tenendo presente, in via del tutto generale, che l'introduzione dell'obbligo della licenza edilizia in quasi tutto il territorio italiano, risale alla legge urbanistica n. 1150/1942 e che quindi anche dal 1942 al 1.9.1967 tutti i fabbricati dovevano essere dotati di licenza, su tutto il territorio napoletano occorre munirsi di licenza edilizia sin dal 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva proprio l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio di tale titolo abilitativo necessario per edificare.

Pertanto, alla luce di tale realtà, occorre evidenziare l'assenza di licenza pur se si tratta di costruzione ante 1.9.1967.

**b) bisognerà pertanto acquisire**, per ogni costruzione successiva al 1942 (1935 per Napoli), ove naturalmente possibile per la vetustà delle pratiche, ed in ogni caso per ogni costruzione successiva al primo settembre 1967, gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione, negli anni a seguire, in sanatoria eventualmente rilasciata dal competente Servizio Tecnico comunale, con l'accertamento anche ed essenzialmente dei relativi grafici e progetti allegati alle citate concessioni (oggi permessi di costruire) verificando, quindi, se gli immobili siano stati realizzati in conformità degli stessi mediante il confronto con lo stato attuale dei luoghi. Occorre ricordare che se l'immobile è stato realizzato prima del 1935, la verifica deve estendersi alla visura degli accatastamenti storici originari.

**c) e quindi verificare se gli immobili siano stati realizzati in conformità degli stessi**, raffrontando i grafici allegati allo stato dei luoghi ed eventualmente se modificati nel tempo, agli accatastamenti originari ed ai titoli di provenienza dell'epoca;

**ancora vanno verificate l'esistenza della dichiarazione di agibilità e/ o della licenza abitabilità** (abitazioni), e/o ne va valutata la loro rilasciabilità ex art 24 Testo Unico 380/2001 con verifica della sussistenza delle condizioni richieste, secondo quanto dispone la normativa vigente;

ad oggi l'esistenza di detta agibilità non è richiesta come elemento essenziale per la vendita, ma il suo mancato rilascio è da considerarsi ai fini della futura piena commerciabilità del bene e quindi determinante anche ai fini del valore di mercato.

**Va verificata altresì l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica** ex D.L.gs 311/2006 e succ modifiche, per quanto sia da ritenersi pacificamente escluso l'obbligo di allegazione ai trasferimenti coattivi;

*per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.*

**2)Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, bisognerà descrivere dettagliatamente :**

–la tipologia degli abusi e le opere effettuate;

–la data di realizzazione e nell'ipotesi di violazione anche delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i.;

–verificare se l'illecito sia sanabile sotto il profilo tecnico-amministrativo e quindi se le opere siano conformi al regolamento edilizio ed alle norme urbanistiche dettate dal P.R.G.;

–accertare, in caso di vincoli, la compatibilità paesaggistico - ambientale previa verifica se le

opere abusive siano suscettibili di sanatoria ai sensi del T.U. 42/04,

Bisognerà quindi precisare se l'abuso sia **sanabile**:

- a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso;

- **ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario** entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del TU 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326;

indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria e precisamente :

a) l'immobile deve essere "*oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive*" (esteso pacificamente alle procedure fallimentari);

b) le ragioni di credito "*per cui si interviene o procede*" devono essere "*di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge.*" con precisazione che il **termine ultimo posto** dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 è il **2 ottobre 2003** ;

Restano fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data;

rimanendo ancora non univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo ) ; nei casi non pacifici bisognerà pertanto darne avvertenza ;

c) l'abuso deve essere "*sanabile ai sensi della normativa urbanistica* ": l'abuso sanabile resta quello previsto dalla legge di sanatoria in quanto la norma in esame concede solo una deroga al termine di presentazione della domanda stessa; quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria (abuso commesso prima: del 1°ottobre 1983 per la n. 47/85; del 31 dicembre 1993 per la n. 724/94; e del 31 marzo 2003 per il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella legge 24 novembre 2003 n. 326) e, quindi, **la data ultima è quella del 31 marzo 2003.**

**In merito è quindi evidente l'assoluta necessità di datare gli abusi e le ragioni di credito.**

Infine nel caso di abusi bisognerà altresì verificare l'esistenza di ordinanze di demolizione, apposizione di sigilli e di **ordinanze di acquisizione al patrimonio comunale** del corpo di fabbrica e più gravemente dell'area su cui insistono e la sua eventuale trascrizione, **segnalandole immediatamente al G.E.**, prima di procedere oltre nelle indagini potendo costituire detta acquisizione elemento ostativo alla vendita;

verifichi anche se sia possibile ottenere la cancellazione di detta acquisizione ex art. 30 comma 19 della legge 724/94 adempiendo agli oneri previsti per la sanatoria.

**In caso di pendenza di istanze di sanatoria** già presentate per le quali non sia stata rilasciata ancora concessione in sanatoria bisognerà necessariamente:

–richiederne copia conforme al comune competente con attestato dell'oblazione, degli oneri concessori e di loro congruità, del rilascio di parere favorevole dei competenti organi di sovrintendenza ai vincoli e più in generale di stato della pratica;

–in caso di mancato rilascio bisognerà effettuare tutte le ricerche del caso onde poter relazionare su tutti i detti punti, menzionando ogni elemento ostativo e mancante al rilascio della pratica di condono tenendo altresì presente che l'introduzione di particolari vincoli anche se successiva all'abuso ed all'istanza, può costituire elemento ostativo all'accoglimento della richiesta;

–sarà opportuno acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

**3) Bisognerà quindi quantificare:**

–*nell'ipotesi di istanze già presentate i costi relativi a oblazione, oneri concessori, rilascio condono, documentazione integrativa, necessari per il completamento della pratica ed il rilascio del condono in sanatoria ;*

–*in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche per i quali non è stata presentata istanza di sanatoria (se possibile), oltre ai costi necessari per la sanatoria, quelli per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni e dello stato dei luoghi; i costi per la cancellazione della ordinanza di acquisizione (se sussiste).*

**4)** Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria e acquisire il menzionato certificato di destinazione urbanistica ai fini di una corretta valutazione e se la destinazione di fatto sia conforme ;

per i fabbricati rurali sugli stessi insistenti si dovrà valutare l'effettiva qualifica di rurali ai sensi della normativa vigente ex D.L. 557/93 e succ. mod. ed integ.;

indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

### **Formazione dei lotti**

**1) Ai fini della formazione dei lotti** si dovrà tener presente che le pertinenze, per quanto individuate in maniera autonoma catastalmente, dovranno preferibilmente formare un unico lotto col bene principale, andando anche ad accrescere il valore del bene principale stesso, salvo che non abbiano una propria e distinta appetibilità commerciale .

La suddivisione in lotti dovrà essere evitata laddove la individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato;

più specificatamente laddove siano stati pignorati ad es. un appartamento ed una autorimessa, ubicati nel medesimo fabbricato, o due appartamenti catastalmente distinti ma che di fatto costituiscono una sola unità immobiliare, in quanto occorrono opere 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;

parimenti laddove un bene non goda di accesso autonomo, ma per raggiungerlo sia necessario passare attraverso un altro dei beni pignorati, i beni medesimi dovranno essere individuati come un unico lotto, al fine di evitare la necessità di costituire una servitù di passaggio;

per i terreni pignorati dovrà essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi, vale a dire circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica, da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione;

parimenti per i fabbricati per i quali l'accesso sia possibile solamente attraverso il passaggio su di un cortile non pignorato di proprietà dello stesso esecutato o aliena, comportando l'onere per l'aggiudicatario di esercitare azione in giudizio per la costituzione di una servitù coattiva di passaggio ex articoli 1032 e 1051 c.c.; di qui la necessità di renderne edotti i potenziali acquirenti;

fermo restando che sarà sempre necessario valutare per ogni lotto oltre il valore dell'unità immobiliare così come sopra composta, anche il valore dei singoli beni che la compongono (ad es. appartamento ed autorimessa, utile ad es nell'ipotesi di riduzione del pignoramento o di separata vendita per altri motivi.

**2) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota**, accerti preliminarmente se esso sia divisibile in natura e, in tal caso, proceda alla formazione dei singoli lotti (provvedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e - previa autorizzazione del GE - alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

In merito alla comoda divisibilità l'indagine va condotta avendo riguardo alla possibilità di ripartire il bene, nella sua attuale consistenza e destinazione, in modo tale che la porzione da attribuire a ciascuno, configuri un'entità autonoma e funzionale e sia inoltre evitato che dal frazionamento possa derivare un deprezzamento dell'originario valore intrinseco del bene medesimo, senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e soprattutto che esso sia consentito dal Regolamento edilizio e dalle norme della strumentazione urbanistica vigente.

-G-

### **Valore del bene e costi**

**1)** Per i **terreni**, acquisito il certificato di destinazione urbanistica la valutazione sarà in

ragione della natura dallo stesso risultante, anche se non corrispondente a quella di fatto; tenendo altresì presente che per i terreni agricoli classificati come zona E nel CDU le imposte di trasferimento andranno ad incidere sull'acquisto in elevata misura (per i terreni agricoli è applicata l'imposta di registro oggi pari al 15 % oltre il 3 % per imposte ipotecarie e catastali sul prezzo di aggiudicazione).

**Per tutti i beni** in particolare, ai fini della valutazione, devono essere rispettati i seguenti parametri:

preliminarmente proceda ad una prima valutazione del bene indicando la sua valutazione commerciale al pari di un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi vincoli e da persone e cose ;

indichi quindi specificamente il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche);

indichi distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, 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 totale, corrispondente quindi al valore di mercato del bene considerato perfettamente commerciabile ai sensi delle normative vigenti e libero, come sopra precisato .

**Proceda poi ad indicare singolarmente ed analiticamente tutte le eventuali decurtazioni, adeguamenti e correzioni della stima da applicare, precisandoli in maniera distinta per ogni voce e precisamente indichi :**

a) in caso di occupazione di terzi che possa essere valutata come opponibile l'incidenza della locazione in percentuale;

in caso di diritti reali e personali insistenti sull'immobile valuti il valore del diritto tenendo conto delle tabelle allegate al TU 131/96, così come adeguati dai decreti del Ministero Economia e Finanza, e quindi - riportandola espressamente - dell'età dell'usufruttario dell'assegnatario del titolare del diritto di abitazione etc ,

in caso di assegnazione di casa coniugale proceda sia al calcolo del valore come nuda proprietà che come locazione ultranovvennale

b) gli oneri per regolarizzazioni catastali, anche con riferimento ai costi per allineamento della ditta catastale, integrazione e/o adeguamento planimetrie ex lege 122/2010;

c) gli oneri per rilascio di certificazioni di abitabilità, agibilità, energetica, conformità impianti e quant'altro richiesto dalle normative all'epoca vigenti sia per i trasferimenti volontari che giudiziali;

d) gli oneri condominiali inevasi negli due anni solari precedenti la vendita ex art. 63 disp. art. c.c. ;

e) l'incidenza sull'acquisto del bene degli oneri che sullo stesso possono in qualsiasi modo gravare, anche se forfettariamente calcolati, quali a titolo esemplificativo gli oneri economici che restano a carico dell'aggiudicatario :

- per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ex art. 586 cpc e DM 313/99;

- per liberazione da vincoli e/o oneri di altra natura ;

- per differenza da aggravio di imposte di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta, che saranno applicate sul prezzo di aggiudicazione e non sul più basso valore fiscale determinato in base alla rendita catastale , come nei trasferimenti volontari ex lege 266/2005;

f) per eventuale liberazione dell'immobile dopo il decreto ex 560 penult. comma cpc;

**2) In caso di abusi se sanabili**, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione;

e in caso di acquisizione al patrimonio comunale ove possibile, come anzidetto ex lege 724/94 art 30, gli oneri per la sanatoria e la cancellazione dell'acquisizione;

**se non non suscettibili di sanatoria**, l'esperto dovrà invece determinare singolarmente :

a) il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, non acquisita al patrimonio comunale;

b) l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

c) il valore d'uso dell'edificio determinato, seppure approssimativamente, per un periodo di media durata pari all'uso che ne potrà fare l'aggiudicatario per un periodo medio di tempo prima che si addivenga alla demolizione effettiva del bene;

**3) Nel caso di pignoramento di quote** proceda comunque alla valutazione dell'intero

tenendo presente che detto valore dovrà essere preso a base dell'eventuale giudizio di divisione ex art. 599 cpc e quindi quale prezzo base o valore di assegnazione dell'intero bene o dei beni oggetto di divisione;

proceda poi alla valutazione della quota, non tenendo conto del solo rapporto matematico ma anche di elementi che possono essere determinanti nella vendita della quota, quali ad es. l'essere la quota in vendita superiore al 50 % cosa che consentirebbe all'aggiudicatario ottenerne facilmente l'assegnazione ex art. 720 cc in caso di divisione.

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema:

"LOTTO n. ... - piena ed esclusiva proprietà (o altro diritto) su appartamento (o terreno) ubicato in ....., alla via.....n...(o alla località.....), scala....., piano....., int...;-----è composto da..... (oppure è esteso per mq....); confina con.....; è riportato nel NCEU (o NCT) alla partita.....(in ditta.....o ancora in ditta.....), al foglio....., p.lla.....(ex-p.lla.....o già scheda.....), sub....., cat....., cl....., rend..... (oppure r.d....., r.a.....); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine.....);----- giusta relazione peritale del CTU.....depositata in atti il....., risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria ) n..... del.....cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine.....); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme.....) rispetto alla istanza di condono prot. n. .... presentata il.....; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; ricade in zona.....(per i terreni).  
Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di .... (vendita, donazione, ecc.) per notar.. del...trascritto il...ai nn.....----  
PREZZO-BASE: euro....."

### ***Il giudice dell'esecuzione***

*quanto sopra è stato redatto con la collaborazione  
degli Avvocati Gloria Ronco e Giorgia Viola  
e dei tecnici Arch. Adriana Pettinati e Geom. Salvatore Segreti*