

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE: DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO N. 66/2019 R.G. Esec.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI	3
RISPOSTA AI QUESITI:	4
QUESITO n. 1:	4
QUESITO n. 2:	6
QUESITO n. 3:	8
QUESITO n. 4:	14
QUESITO n. 5:	18
QUESITO n. 6:	19
QUESITO N. 7:	22
QUESITO n. 8:	23
QUESITO n. 9:	25
QUESITO n. 10:	25
QUESITO n. 11:	26
QUESITO n. 12:	26
QUESITO n. 13:	33
QUESITO n. 14:	33



1. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.1 Documentazione catastale e urbanistica

Allegato n. 2 Schede immobili

Allegato n.3 Rappresentazione dello stato reale dell'immobile e confronto con
documentazione catastale e Comunale

Allegato n.4 Documentazione fotografica

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore....

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà

invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 3).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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

I beni pignorati presenti nell'atto di pignoramento consistono nell'immobile ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA) in Via Cesare Beccaria, composto dal primo piano e cantinola, distinto in Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio 46, particella 1790, sub. 10, categoria A/2, vani 4,5; e nei terreni ubicati nel Comune di Auletta (SA) censiti nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 631, con superficie 24 are 71 ca e particella 633, con superficie 3 are 13 ca.

Il pignoramento ha data 21 agosto 2019 ed è trascritto a Salerno il 17 ottobre 2019 ai numeri R.G. 40572 e R.P. 31060, a favore di Unicredit SpA con sede a Milano e contro xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx.

Il debitore risulta essere proprietario dei beni ubicati a Sala Consilina, per la quota di proprietà di (1/1) attraverso l'atto notarile pubblico del xxxx, repertorio 4079/2999, del Notaio Guerriero Nicola, trascritto xxxxxx con R.G. xxxx e R.P. xxxx. Il bene è stato trasferito al debitore in seguito alla vendita del signor xxxxx (nato a xxx xxxxx).

Relativamente ai terreni ubicati nel Comune di Auletta, il debitore risulta essere proprietario per la quota di (1/1) tramite atto di vendita xxxxx, trascritto il xxxx xxxx ai

nn. xxx/xxx. In tale atto la signora xxxx xxxx (nata ad xxxx xxxx) vendeva tali beni al debitore.

QUESITO n. 2:

procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni.

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

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

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

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni

caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Immobile ubicato nel Comune di Sala Consilina, in Via Cesare Beccaria, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 46, p.la 1790, sub. 10, categoria A/2, vani 4.5.

Provenienza

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che tale bene è pervenuto al debitore, per la quota di proprietà di (1/1) attraverso l'atto notarile pubblico dell'11/03/2016, trascritto a Salerno il 11/04/2016 con R.G. 14212 e R.P. xxxx. In tale atto il debitore è divenuto proprietario a seguito della vendita del signor xxxxx (nato a xxxxx).

Di seguito si riportano in sintesi i passaggi di proprietà precedenti a tale atto:

- La quota di 2/5 di tale bene perviene al signor XXXXXXXXXXXX mediante successione legittima, trascritta il 16/11/2001 ai nn. xxxx/xxxx, in morte di xxxxx xxxxx (nato a xxxx xxxxx il xxxx);
- la quota di 1/15 di tale bene perviene al signor xxxxxxxxxxxx mediante successione legittima, trascritta il 15/06/2015 ai nn. xx/xxxx, in morte di xxxx xxx (nata a xxxx il xxxx);
- la quota di 4/5 di tale bene perviene al signor XXXXXXXXXXXX mediante Atto di donazione a rogito del Notaio Guerriero Nicola xxxx, trascritto l'11/04/2016 ai nn. xxx/xxx, da parte di xxx xxxx, xxxx xxxx, xxx xxxx x xxxx xxxx;

Si rilevano le trascrizioni degli atti di accettazione tacita di eredità da parte di XXXXXXXXXXXX.

- la quota di 2/15 di tale bene perviene a ciascuno dei signori xxx x, xxx xxxx, xxx xxx e xxx xxx, mediante successione legittima, trascritta il 16/11/2001 ai nn. xxx/xxx, in morte di xxx xxx (nato a xxx xxxx il xxx);
- la quota di 1/15 di tale bene perviene a ciascuno dei signori xxxx xxx, xxxx xx, xxx mediante successione legittima, trascritta il xxx ai nn. 20278/16459, in morte di xxx xxx (nata a xxxx).

— Alla signora xxxx la quota di propria pertinenza dell'immobile gli è pervenuta mediante successione legittima, trascritta il 16/11/2001 ai nn. 32493/24713, in morte di xxxx (xxxx).

— Al signor xxxx l'intera proprietà dell'immobile gli è pervenuto mediante successione testamentaria in morte di xxxx (nata a xxx), trascritta il 05/03/1986 ai nn. xxxx/xxxx, devoluta per testamento olografo, registrato in Sala Consilina il xxxal n. 206.

Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di xxxx.

Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di xxx.

Non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di xxxx.

Il pignoramento interessa anche i terreni ubicati nel Comune di Auletta, censiti al Catasto Terreni dello stessa Comune al foglio 9 particella 631 e particella 633.

Provenienza

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che i beni ubicati nel Comune di Auletta sono pervenuti al debitore, per la quota di proprietà di (1/1) attraverso atto di vendita dell'8 aprile 2015, trascritto il 16 aprile 2015 ai nn. 1213/10520. In tale atto la signora xxxx (nata ad xxxxx) vendeva tali beni al debitore.

Di seguito si riportano in sintesi i passaggi di proprietà precedenti a tale atto:

— La quota di 1/1 di tale bene perviene alla signora xxxx mediante atto di donazione per Notaio D'Alessio Maria del xxxx, trascritto il 09/02/1998 ai nn. xxx/xxx, da parte di xxxx(nata a xxxxx).

QUESITO n. 3:

elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali, (es. posti auto comuni; giardino; ecc), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

Inserisca un numero sufficiente di fotografie e la planimetria dello stato reale dei luoghi.

Per una maggiore appetibilità dei beni oggetto del presente procedimento si è optato per l'organizzazione in **DUE LOTTI** così costituiti:

LOTTO N. 1 immobile ubicato nel Comune di Sala Consilina in Via Cesare Beccaria, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 46, particella 1790, sub. 10. Figura 1.

LOTTO N.2 terreni ubicati nel Comune di Auletta, censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 9 particella 631 e particella 633. Figura 3 e 4.

DESCRIZIONE BENI LOTTO N. 1

Descrizione dei luoghi

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Via Cesare Beccaria del Comune di Sala Consilina (SA) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 46, Particella 1790, sub. 10 dello stesso Comune.

Tipologia e natura reale e catastale: L'immobile è presente in catasto alla categoria A/2, ovvero abitazioni di tipo civile. Attualmente la struttura si presenta disabitata e vuota.

Superficie commerciale: 130,00 m² e 4.5 vani catastali.

Dall'analisi della documentazione esaminata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina (SA), si evince che l'area ove sorge il fabbricato ricade in zona urbanistica omogenea "A", ovvero centro storico del vigente P.R.G.

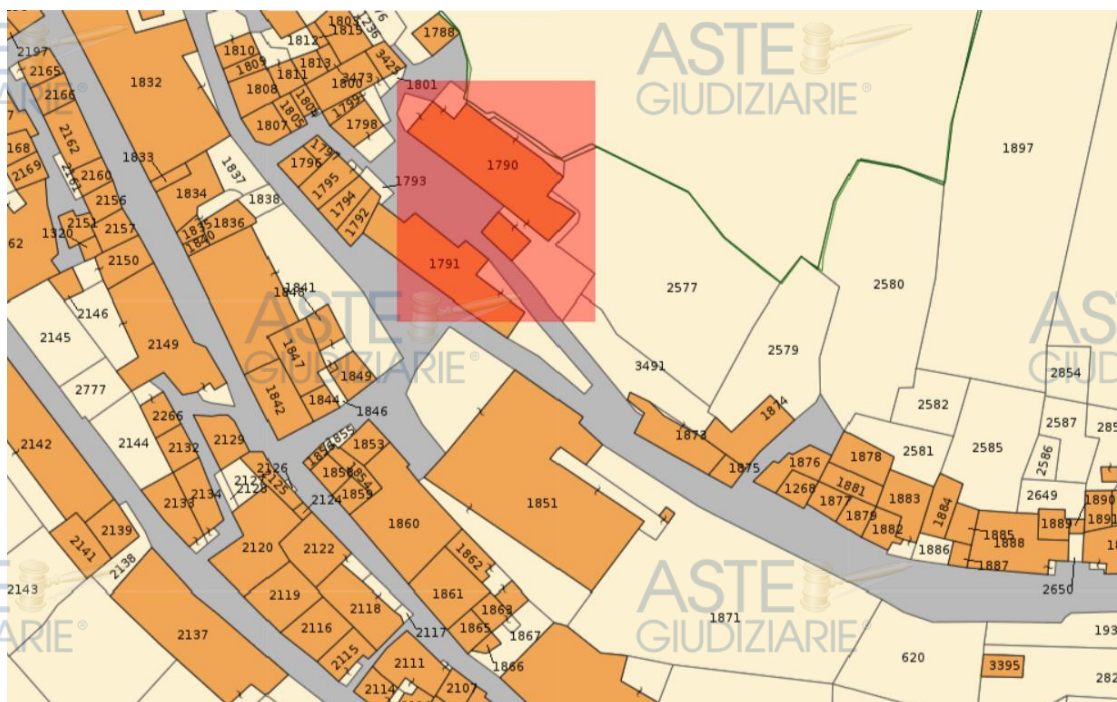


Figura 1 – Stralcio foglio di mappa n. 46 con indicazione della p.lla 1790 Comune di Sala Consilina

Il fabbricato nel quale ricade l'immobile oggetto del presente procedimento (sub. 10) è costituito da tre livelli più il piano interrato. (Figura 3 Allegato fotografico).

Tale immobile confina in direzione Ovest con Via Cesare Beccaria, in direzione Est con il vano scala. Inferiormente, al piano terra, con il sub. 8 di proprietà Carusone xxx xxx ed il sub. 9, di proprietà xxxx xxx. Superiormente, al piano secondo, con il sub. 11, di proprietà del signor xxxxx.

È possibile accedere all'immobile direttamente dalla pubblica Via Cesare Beccaria (Figura 2 Allegato fotografico) e successivamente, mediante portone comune, (Figura 4 Allegato fotografico) accedere al vano scala (Figura 5, 6 e 7 Allegato fotografico) che permette l'ingresso alle diverse proprietà, tra cui quella del signor xxxxx al piano primo (Figura 8 Allegato fotografico).

Dal prospetto esterno non si rilevano particolari condizioni di degrado, salvo limitate porzioni di intonaco danneggiati dall'umidità. Relativamente all'immobile oggetto del presente procedimento, invece, è possibile notare già dall'esterno lo stato di abbandono in cui versa, data la presenza di vetri rotti e delle condizioni vetuste degli infissi.

Internamente, l'appartamento si presenta disabitato, pseudo vuoto ed in stato di abbandono. In particolare stato di degrado versano i solai interni in legno, visibili per diverse porzioni data l'assenza dello strato di ricoprimento e per i quali si rilevano

infiltrazioni in diversi punti e/o rotture locali. (Figura 11 e 12, Figura 15 e 18 e Figura 22 Allegato fotografico).

Le pareti interne sono coperte da carta da parati e nelle zone in cui questa è assente si rileva il degrado della muratura.

In Figura n. 2 viene riportato lo stralcio planimetrico dell'immobile oggetto del presente procedimento.

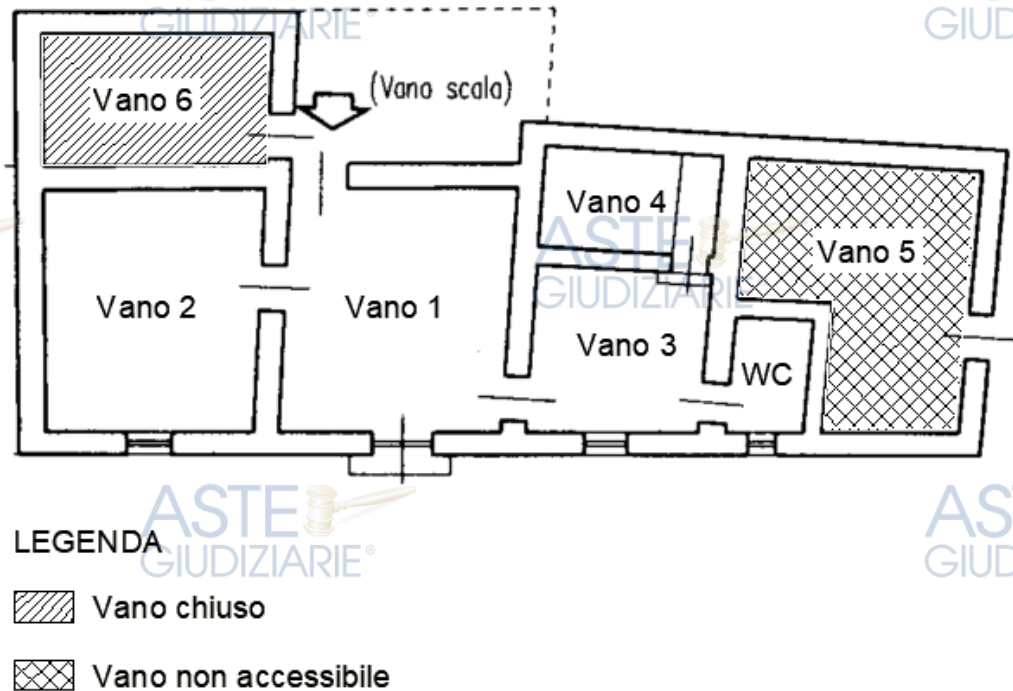


Figura 2 – Stralcio planimetria piano primo Foglio n. 46 p.lla 1790 sub. 10 Comune di Sala Consilina

Questo risulta composto dal vano 1, unico vano dotato di balcone, al quale si accedere direttamente entrando nell'appartamento (Figura 9 e 10 Allegato fotografico), questo risulta comunicante con il vano 2 (Figura 14 e 16 Allegato fotografico), e con il vano 3 (Figura 17 Allegato fotografico), da quest'ultimo è possibile accedere sia al vano 4 (Figura 19 Allegato fotografico) che al vano bagno (Figura 20 e 21 Allegato fotografico).

Sullo stesso livello sono presenti anche i vani indicati con n. 6 e n. 5 nello stralcio planimetrico di Figura 2; al vano 6 è possibile accedere direttamente dal vano scala, (Figura 8 Allegato fotografico) mentre al vano 5 è possibile accedere dall'esterno. Durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile accedere a tali vani, rispettivamente per la mancanza delle chiavi per il vano 6 e per la presenza del muro esterno parzialmente diruto per il vano 5, oltreché per l'inaccessibilità al vano. (Figura 24 Allegato fotografico). Ancora è possibile constatare lo stato di abbandono in cui

versa l'immobile data la presenza della vegetazione incolta che fuoriesce dalla finestra. (Figura 23 Allegato fotografico).

Completa l'immobile la presenza di una cantina al piano interrato, alla quale è possibile accedere dall'esterno. Anche in tale vano non è stato possibile accedere poiché l'accesso risulta pervaso dalla vegetazione e per la mancanza delle chiavi di accesso al locale. (Figura 26 e 27 Allegato fotografico).

Non si rileva la presenza di impianti funzionanti. L'immobile non è dotato di pavimento.

Gli infissi sono vetusti. (Figura 13 Allegato fotografico).

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Si riporta all'interno dell'Allegato n. 3 la planimetria dello stato reale dei luoghi relativa al bene sopra descritto.

DESCRIZIONE BENI LOTTO N. 2

Descrizione dei luoghi

Tipologia del bene: terreno.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: terreno sito nel Comune di Auletta (SA) e distinto in Catasto Terreni al Foglio 9, p.lla 631, superficie 2.471 m², qualità uliveto, reddito dominicale 9,57 euro, reddito agrario 5,74 euro.

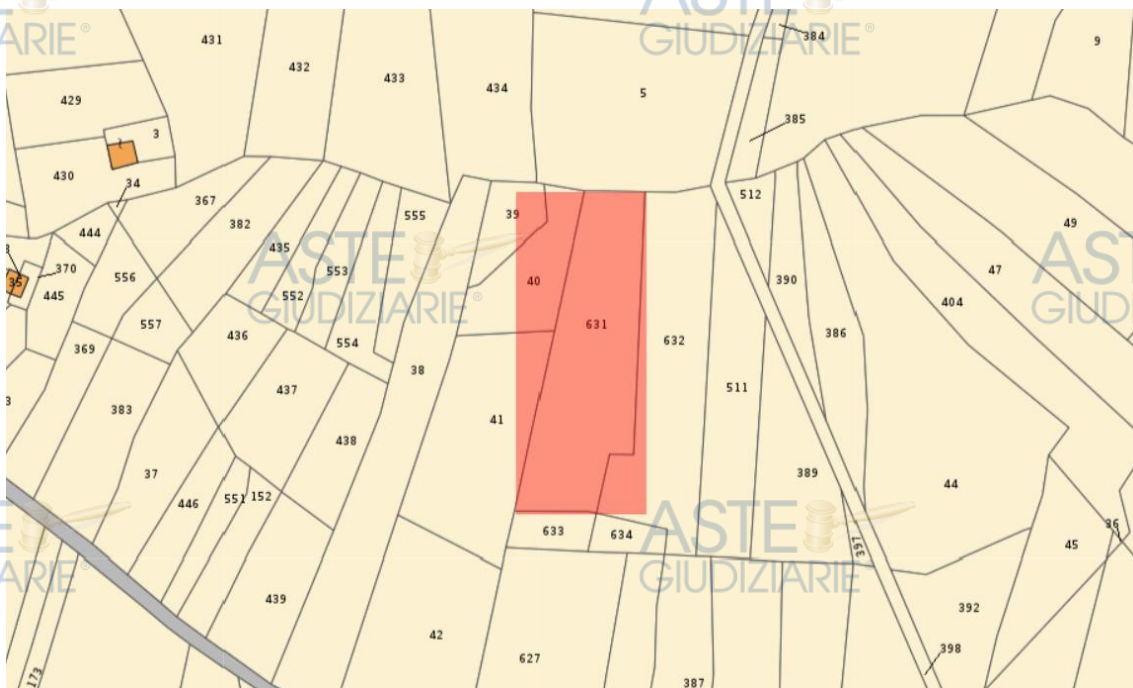


Figura 3 Indicazione terreno Foglio 9 particella 631

ASTE GIUDIZIARIE® *Tipologia del bene: terreno.*

Dati reali e riferimenti catastali attuali: terreno sito nel Comune di Auletta (SA) e distinto in Catasto Terreni al Foglio 9, p.lla 633, superficie 313 m², qualità uliveto, reddito dominicale 1,21 euro, reddito agrario 0.73 euro.

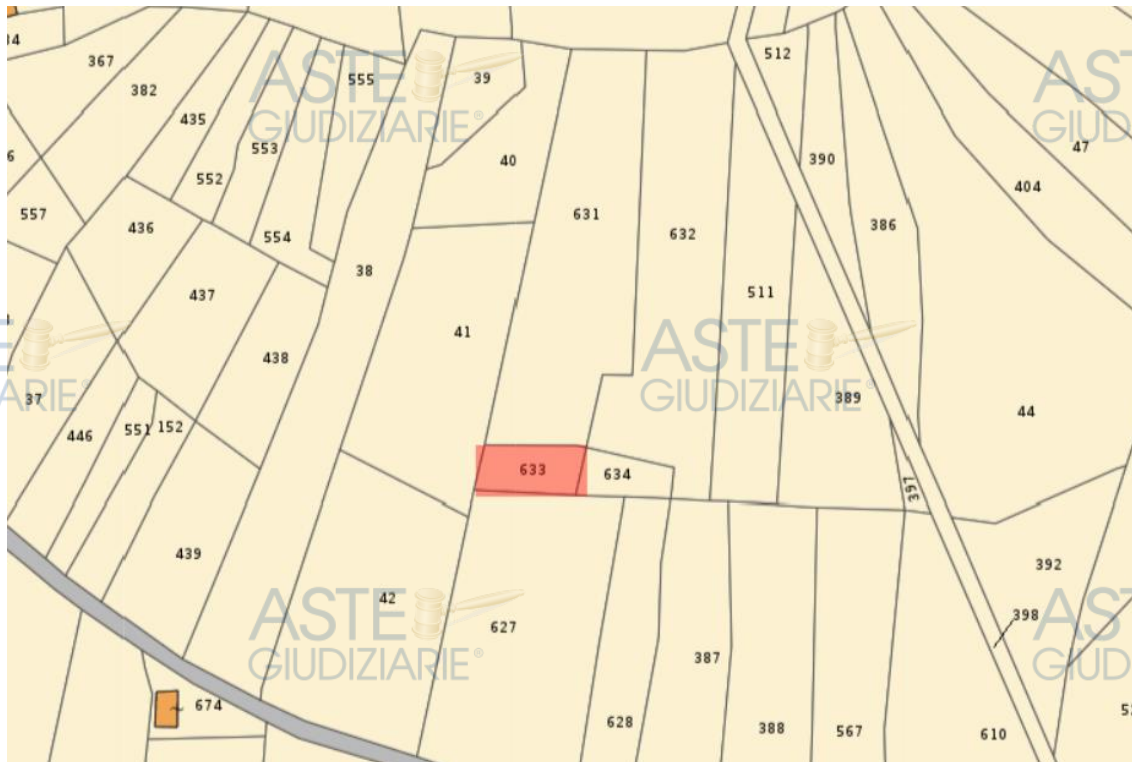


Figura 4 Indicazione terreno Foglio 9 particella 633

Dal punto di vista urbanistico i terreni ricadono nelle aree definite “Aree agricole di pregio”, del Comune di Auletta. Tali aree sono a loro volta riconducibili alle aree irrigue, collinari, ed alle aree montane. I vincoli presenti sono sismico e Piano stralcio per l’assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Sele. Per il dettaglio si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Auletta (SA), riportato nell’Allegato n. 1.

È possibile accedere alla zona tramite una stradina, che si dirama dalla strada principale. Questa è asfaltata ed è percorribile mediante autovettura. (Figura 31 Allegato fotografico). È possibile accedere ai terreni attraverso altri fondi.

I terreni presentano forma pressoché regolare e giacitura in lieve pendio, in occasione del sopralluogo si presentano incolti e pervasi da vegetazione con alberi di ulivo non curati.

Il tutto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

QUESITO n. 4:

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

• se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra;

fusione di più subaltermi), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

• se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Dati catastali attuali – Lotto n. 1

I dati catastali attuali dell'immobile facente parte del LOTTO N. 1 vengono esposti nel prospetto di seguito riportato.

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **SALA CONSILINA** Codice: **H683**
Foglio: **46** Particella: **1790** Subalterno: **10**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
⊙	46	1790	10	VIA CESARE BECCARIA n. SNC Piano S1-1		A02	02	4,5 vani	R Euro:267,27

Provenienza

Tale bene deriva dall'immobile censito al Foglio n. 46 particella n. 1790 sub. 4, del Comune di Sala Consilina, per il quale, con variazione del 31/05/2000, protocollo n. 104695 è stata operata una divisione per diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione abitazione di tipo civile. In tale variazione risulta soppressa la particella 1790 sub. 4, (di consistenza 7.5 vani) con la costituzione dei seguenti immobili: Foglio 46 Particella 1790 Subalterno 11, *Foglio 46 Particella 1790 Subalterno 10*, Foglio 46 Particella 1790 Subalterno 9, Foglio 46 Particella 1790 Subalterno 8, Foglio 46 Particella 1790, Subalterno 7.

Nell'allegato n. 1 viene riportata la planimetria catastale presente in atti.

Dati catastali attuali – Lotto n. 2

I dati catastali attuali dei due terreni facenti parte del LOTTO N. 2 vengono esposti nei prospetti di seguito riportati.

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **AULETTA** Codice: **A495**
Foglio: **9** Particella: **631**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
⊙	9	631		ULIVETO	3	0	24	71	Euro: 9,57	Euro: 5,74

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **AULETTA** Codice: **A495**
Foglio: **9** Particella: **633**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
⊙	9	633		ULIVETO	3	0	3	13	Euro: 1,21	Euro: 0,73

Provenienza

La particella n. 631 deriva dal frazionamento del 20/11/1997 dalla particella n. 43 (Superficie: 5.040 m² qualità uliveto).

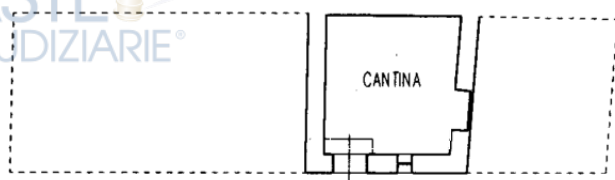
La particella n. 633 deriva dal frazionamento del 20/11/1997 dalla particella n. 393

Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dell'immobile NON sono emerse difformità.

PRIMO PIANO INTERRATO

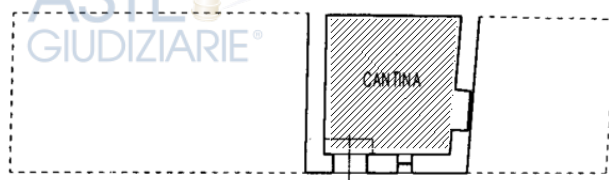
Planimetria catastale - Variazione del 31.05.2000



VA BECCARIA

PRIMO PIANO INTERRATO

Stato reale dei luoghi al 10.05.2023

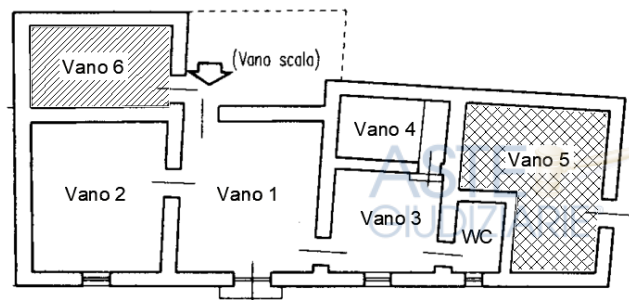
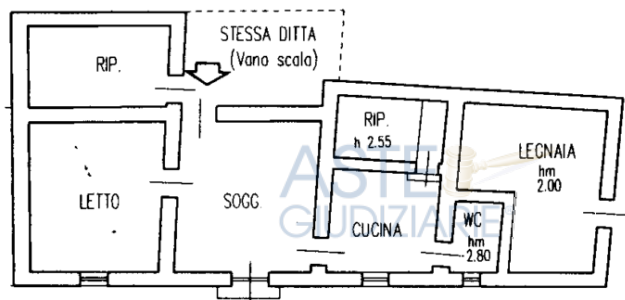


VA BECCARIA

LEGENDA

▨ Vano chiuso

Figura 5 Confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi – piano interrato



LEGENDA

▨ Vano chiuso

▩ Vano non accessibile

ASTE GIUDIZIARIE® **Figura 6** Confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi – piano primo

QUESITO n. 5:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

LOTTO N.1: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA), in Via Cesare Beccaria, snc. L'immobile da ristrutturare, si sviluppa al piano primo con cantina al piano interrato. Completano l'immobile ulteriori due vani al piano primo, con accesso indipendente all'appartamento.

L'appartamento è composto da tre camere più servizi e da ulteriori due vani con accesso indipendente. Completa l'immobile la presenza di una cantina al piano interrato.

L'immobile viene censito nel C.F. del Comune di Sala Consilina al foglio 46, p.lla 1790, sub. 10. Confina in direzione Ovest con Via Cesare Beccaria, in direzione Est con il vano scala.

PREZZO BASE D'ASTA 61.100,00 € (Euro sessantunomilacento/00)..

LOTTO N.2: piena proprietà dei terreni ubicati nel Comune di Auletta (SA), ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 9, particella 631 con superficie 24 are 71 ca, qualità uliveto e particella 633 con superficie 3 are 13 ca, qualità uliveto.

PREZZO BASE D'ASTA 5.750,00 € (Euro cinquemilasettencentocinquanta/00).

QUESITO n. 6:

verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato l."

Indicherà altresì:

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ;

concessione edilizia n. _____ ;

eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;*
- nel caso di riscontrate difformità:*

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

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

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

- anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del*

2001 e gli eventuali costi della stessa;

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

- i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

- iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina non è emerso alcun atto di natura edilizia intestato al signor xxxx xxx. Si rileva altresì che l'immobile ricade nel centro storico dello stesso Comune, ovvero zona A, di realizzazione antecedente il 1967. Si veda Allegato n. 1.

Tale dichiarazione può essere riscontrata dall'analisi dei passaggi di proprietà relativamente al bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina al

foglio 46, particella 1790 sub. 10. Da tale ricostruzione, difatti, si rileva la successione testamentaria trascritta il 05/03/1986 ai nn. 5637/4764, in morte di xxxx xxx, nata a xxxx e deceduta in xxxx, nella quale tale bene viene trasferito per l'intera proprietà al signor xxxx xxxx.

Detto riscontro si ha anche in occasione del sopralluogo effettuato sui luoghi, dal quale si rileva che la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato sia ante '67, questo dalla tipologia costruttiva del fabbricato nel quale è ubicato l'immobile, ovvero dal contesto di ubicazione del bene: centro storico.

Relativamente ai terreni presenti nel Comune di Auletta dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune è emerso che questi ricadono in "Aree agricole di pregio", riconducibili alle aree irrigue, collinari e montane. Si rileva altresì per tale zona il vincolo sismico. Inoltre i terreni risultano ricadenti all'interno del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Auletta e riportato integralmente all'interno dell'Allegato n. 1.

QUESITO N. 7:

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

L'immobile pignorato risulta vuoto e disabitato.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Domande giudiziali;
- 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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Per tali immobili non risulta essere costituito un condominio.

L'immobile facente parte del Lotto n. 1 ricade nel centro storico del Comune di Sala Consilina, ovvero zona A, di realizzazione antecedente il 1967.

I terreni facenti parte del Lotto n. 2 sono interessati dal vincolo sismico e ricadenti all'interno del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Sele. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Auletta riportato integralmente all'interno dell'Allegato n. 1.

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

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione del 18/12/2017 R.P. 6130 R.G. 47893, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio 4714/2017 del 13/07/2017, a favore Unicredit S.p.a. con sede a Roma e contro xxxxxxxx (gravante sugli immobili censiti al Foglio 46, particella n. 1790, sub. 10 del Comune di Sala Consilina e sui terreni censiti al Foglio 9, particella n. 631 e n. 633 ricadenti nel Comune di Auletta).
- Trascrizione del 17 ottobre 2019 R.P. 31060 R.G. 40572 nascente pignoramento del 21/08/2019, a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Milano e contro xxxxxxxx (gravante sugli immobili censiti al Foglio 46, particella n. 1790, sub. 10 del Comune di Sala Consilina e sui terreni censiti al Foglio 9, particella n. 631 e n. 633 ricadenti nel Comune di Auletta).
- Difformità urbanistico-edilizie e catastali:

Non si rilevano difformità dal punto di vista urbanistico.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla documentazione e per quanto appurato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina e Auletta gli immobili pignorati prima descritti non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione

– se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n.222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Per il bene oggetto del presente procedimento non risultano presenti livelli o usi civici ne affrancazione.

Non insistono sul bene pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Per il fabbricato di cui l'immobile oggetto del presente procedimento fa parte non risulta essere costituito un condominio.

Non ci sono procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

LOTTO N. 1

Descrizione generale dell'immobile oggetto di stima

La stima riguarda i seguenti immobili:

- Intera proprietà (quota 1/1) dell'immobile ubicato nel Comune di Sala Consilina (SA) in Via Cesare Beccaria, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 46, particella 1790, sub. 10.

Per la descrizione dettagliata del bene, le rifiniture, la conformità urbanistica ecc. si rimanda ai paragrafi precedenti.

Criterio di stima utilizzato

Per la stesura della seguente perizia estimativa la sottoscritta ha ritenuto necessario considerare due diversi criteri estimativi attinenti l'oggetto della valutazione, ovvero Market Comparison Approach e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il primo procedimento di stima si basa sulla determinazione del valore di mercato sulla base del confronto con i prezzi di immobili che presentano caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione. Al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati reperiti e raccolti dati sulle compravendite realizzate nelle zone limitrofe per le stesse tipologie di immobili.

Il secondo criterio scelto è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il quale periodicamente monitora la compravendita sull'intero territorio italiano suddividendo i dati raccolti per aree geografiche.

La superficie commerciale di tale immobile è stata valutata in risposta al quesito n. 3 ed è pari a 130.00 m².

Market Comparison Approach

Le unità immobiliari presenti sul mercato immobiliare utilizzate per la comparazione sono:

- Immobile A; ubicato in Via Don Luigi Sturzo, snc;
- Immobile B; ubicato in Via Fornarina;
- Immobile C; ubicato in Via Antonio Gramsci.

In Allegato n. 2 si riportano le relative schede di compravendita degli immobili sopra riportati.

Di seguito si riportano i parametri di stima maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato, questi sono il prezzo di compravendita espresso in euro, la data misurata in mesi retrospettivamente a partire dal momento in cui si effettua la stima, le superfici misurate in m², numero dei servizi e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, espresso attraverso una scala di punteggi così articolata: 1 pessimo, 2 mediocre, 3 discreto, 4 buono, 5 ottimo. Altre caratteristiche che incidono sul valore come età dell'edificio, panoramicità, impianti tecnologici, ecc. non vengono prese in considerazione poiché il campione stimativo presenta parità di condizioni per dette caratteristiche. Di seguito vengono valutati i vari prezzi marginali ovvero i prezzi relativi ad una caratteristica immobiliare capaci di esprimere la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica del bene che si sta considerando.

Tabella I Caratteristiche degli immobili utilizzati per la comparazione

	Unità	A	B	C
Prezzo e caratteristiche		119,000	125,000	113,000
Data	0	9	7	1
Superficie utile interna	130	135	126	128
Superficie balconi	1.15	10	20	10
servizi	1	2	2	2
Manutenzione	1	5	4	3

Il prezzo marginale della caratteristica “data” è stato valutato attraverso una rivalutazione al momento attuale dei prezzi rilevati attraverso le indagini di mercato. A questo proposito si è fatto riferimento alla tabella degli indici ISTAT e dei coefficienti di rivalutazione.

Il prezzo marginale relativo alla superficie è stato valutato assumendo il più piccolo dei prezzi medi lordi.

Il prezzo marginale della caratteristica superficie dei balconi di pertinenza esclusiva esaminata può essere assunto pari al 33% del prezzo marginale della caratteristica “superficie utile interna”.

Il prezzo marginale relativo ai servizi è stato valutato in base al costo di ricostruzione deprezzato.

Il prezzo marginale relativo allo stato di conservazione e manutenzione è stato valutato attraverso il costo marginale necessario per variare di un punto lo stato di manutenzione.

Per tutto quanto sopra esplicitato si procede alla determinazione del valore degli immobili.

Tabelle II Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristiche	A	B	C
Prezzo (€)	119.000	125.000	113.000
Data (€)	-1.338,75	-1.093,75	-141,25
Superficie utile interna (€)	-4.302,24	3.441,79	1.720,90
Superficie balconi (€)	-2.512,94	-5.352,42	2.512,94
Servizi (€)	3.360,00	-3.360,00	3.360,00
Manutenzione (€)	-72.000,00	-54.000,00	-36.000,00
Prezzi corretti (€)	42.206	64.636	84.453

La media dei “prezzi corretti” risulta indicativa del prezzo più probabile per l’immobile oggetto di stima. Procedendo con la media dei prezzi corretti si perviene al valore di: **63.700,00 €**.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il secondo criterio è quello di selezionare i dati espressi semestralmente dall’Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, suddiviso per Comune e zona di ubicazione.

In base alla suddivisione effettuata dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare relativa al secondo semestre dell’anno 2022, la zona in esame ricade in fascia B1, ovvero Centro Storico. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella III.

Tabella III – Valore di mercato OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **SALERNO**

Comune: **SALA CONSILINA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO-MUNICIPIO-V.M.PAGANO-V.M.CAPO-V.G.MATTEOT**

Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

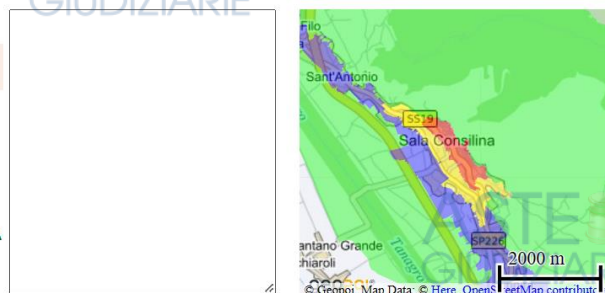
Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	740	1100	L	2,4	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	810	L	2,1	2,9	L
Box	Normale	445	650	L	2,1	3,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Di seguito vengono definiti i coefficienti di merito dell'abitazione.

Tabella IV – Coefficienti di merito abitazione

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	piano primo	-10%
Stato di conservazione	da ristrutturare	-10%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	esterna	5%
Edificio	oltre 40 anni	-10%
Riscaldamento	assente	-5%

Da cui il coefficiente di merito è pari a - 25%.

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al m² x coefficienti di merito

Valore di mercato = 72.150,00 €.

Il valore di mercato dei beni oggetto del seguente procedimento è quindi pari a

72.150,00 €.

I due metodi su enunciati fanno scaturire valori di mercato confrontabili (63.700,00 €;

72.150,00 €).

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del LOTTO N.1 prima definito, ubicato in Via Cesare Beccaria del Comune di Sala Consilina è il seguente: **68.000,00 €** (Euro sessantottomila/00).

Sulla base del valore di mercato sopra riportato si determina il prezzo a base d'asta applicando una riduzione pari al 10%.

Il prezzo a base d'asta proposto per tali beni è di **61.100,00 €** (Euro sessantunomilacento/00).

LOTTO N. 2

Descrizione generale dell'immobile oggetto di stima

La stima riguarda i seguenti immobili:

- intera proprietà (quota di 1/1) dei terreni ubicati nel Comune di Auletta (SA), censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 9 particella 631 con superficie 2.471 m² e qualità uliveto, e la particella 633 con superficie 313 m², e qualità uliveto.

Criterio di stima utilizzato

Per la stima del lotto n. 2 prima definito è stato adottato il metodo sintetico comparativo.

Tale procedimento di stima si basa sulla definizione e comparazione dei caratteri estrinseci ed intrinseci dei beni oggetto di stima. I primi fanno riferimento ai fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i secondi sono specifici del bene in esame.

Pertanto, per beni aventi le stesse caratteristiche, si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona. Tali dati si sono poi comparati con quelli relativi al Valore Medio espresso dalla Regione Campania per l'anno 2017, procedendo alla rivalutazione dello stesso ad oggi.

Tabella V – Calcolo valore di mercato lotto n. 2

N. LOTTO	Foglio	particella	Tipo di coltura	Valore agricolo Euro/Ha	Ha	Valore Euro
LOTTO N. 2	9	631	uliveto	22972,00	0,247	5.676,38
LOTTO N. 2	9	633	uliveto	22972,00	0,031	719,02

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO N. 2** prima definito è il seguente: **6.395,40 €** (Euro seimilatrecentonovantacinque/40).

Sulla base del valore di mercato sopra riportato si determina il prezzo a base d'asta applicando una riduzione pari al 10%.

Il prezzo a base d'asta proposto per tali beni è di **5.750,00 €** (Euro cinquemilasettecentocinquanta/00).

QUESITO n. 13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il pignoramento non ha ad oggetto quote indivise.

QUESITO n. 14:

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

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

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

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni, precisando eventualmente le ragioni ostative all'acquisizione della suddetta documentazione.

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

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

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

La sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile dell'esecutato. Da tale certificato si evince che il signor xxxxxxxx (nato a xxxx) è residente al Comune di Sala Consilina alla xxxxxx per immigrazione da xxxxx.

Si precisa che il signor xxxxxxxx ha contratto matrimonio con la signora xxxx xxx (nata a xxxx) in data xxxxx nel Comune di xxxxx (SA), in regime di separazione legale dei beni.

Nell'Allegato n.1 si riporta il certificato storico di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio.

La presente RELAZIONE (composta da trentacinque pagine, da sei figure e cinque tabelle) viene corredata da quattro allegati.

Lagonegro, 15 maggio 2023