



TRIBUNALE DI LAGONEGRO



GIUDICE: DOTT. ANIELLO MARIA DE PIANO



PROCEDIMENTO N. 76/2018 R.G. Esec.



Consulenza Tecnica d'Ufficio



Relazione



INDICE

1. ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	4
QUESITO n. 1:	4
QUESITO n. 2:	5
QUESITO n. 3:	7
QUESITO n. 4:	13
QUESITO n. 5:	16
QUESITO n. 6:	17
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:	31
QUESITO n. 14:	31





1. ELENCO DEGLI ALLEGATI



Allegato n.1 Documentazione acquisita dal Comune di Padula

Allegato n.2 Rappresentazione dello stato reale dell'immobile e confronto con documentazione catastale e Comunale



Allegato n.3 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 1/2, 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 "differmità 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 differmità 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).

Il bene pignorato presente nell'atto di pignoramento consiste nell'immobile ubicato nel Comune di Padula in Via San Paolo, composto da I° e II° piano sottostrada, distinto in Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio 19, particella 161, sub. 9.

Il pignoramento ha data 31 luglio 2018 ed è trascritto a Salerno il 07 settembre 2018 ai numeri R.G. 35080 e R.P. 27189, a favore del Comune di Salerno e contro xxxxx xxxxx xxxxx (nato a xxxx il xxx xxxx xxx).

Lo stesso xxxxxx xxxxx xxxx risulta essere proprietario del bene, per la quota di proprietà di (1/1) attraverso l'atto notarile pubblico del 14/04/2011, repertorio 47952, del Notaio Gibboni Francesco, trascritto a Salerno il 26/04/2011 con R.G. 16241 e R.P. 12265. In tale atto i fratelli xxxxx sono addivenuti allo scioglimento della comunione relativamente alle quote dei beni ricevuti in successione dai genitori.

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 1/2 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.

Il pignoramento del 31 luglio 2018, trascritto a Salerno il 07 settembre 2018 ai numeri R.G. 35080 e R.P. 27189, a favore del Comune di Salerno e contro xxxxx xxxxx xxxx (nato a xxx il xxxx xxxx xxxx) interessa il seguente bene:

1. Immobile sito nel Comune di Padula (SA) in Via San Paolo, censito al Catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio 19, p.lla 161, sub. 9, categoria A/2, vani 8.

Provenienza

Come evidenziato nella risposta al quesito precedente, dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici competenti è emerso che il bene riportato al punto n. 1 è pervenuto al debitore, per la quota di proprietà di (1/1) attraverso l'atto notarile pubblico del 14/04/2011, trascritto a Salerno il 26/04/2011 con R.G. 16241 e R.P. 12265. In tale atto i fratelli xxxxx sono addivenuti allo scioglimento della comunione relativamente alle quote dei beni ricevuti in successione dai genitori (tra cui anche il bene oggetto del presente procedimento).

Di seguito si riportano in sintesi i passaggi di proprietà precedenti a tale atto e relativi ai beni distinti al catasto fabbricati del Comune di Padula al foglio 161, particella 19 sub. 1, 2 e 3 (successivamente sub. 8, 9 e 10):

- atto di donazione a rogito del Notaio xxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxx, registrato a Sala Consilina in data 19 agosto 1952 al n. 138, trascritto a Salerno il 29 agosto 1952 ai nn. 12603/11727 e atto di cessione a rogito dello stesso notaio in data 31 maggio 1957, registrato a Sala Consilina il 12 giugno 1957 al n. 1349 e trascritto a Salerno il 24 giugno 1957 ai nn. 11976/10936, mediante i quali i beni sono pervenuti al signor xxxxxx xxxxxx;
- successione legittima n. 65 vol. 641, registrata a Salerno il 14 aprile 1983 e trascritta a Salerno il 05 luglio 1984 ai nn. 17684/15012. In tale documento in seguito alla morte del signor xxxxxxxx, del 17 ottobre 1982, viene trasferita ai signori xxx xxxxx, xxxxx xxxxx e xxxx xxxxxx, la quota di comproprietà di 2/3 indivisi ed alla signora xxxxxx xxxxxx xxxxx la quota di proprietà di 1/3;
- successione legittima n. 51, vol. 726, registrata a Salerno il 25 marzo 1987 e trascritta a Salerno il 29 dicembre 1987 ai nn. 35650/2829. In tale documento, in seguito alla morte della signora xxxx xxxx xxxx del xxxx xxxx xxx, viene trasferita ai signori xxx xxxx, xxx xxxx e xxxx xxxxxxxx, la quota di comproprietà di 1/3.

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

allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con 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 del bene oggetto del presente procedimento si è optato per l'organizzazione in **LOTTO UNICO**, costituito dall'immobile ubicato in Via San Paolo, snc, censito in C.F. al Foglio 19, particella 161, sub. 9 del Comune di Padula (SA). Figura 1.

Di seguito si descrive il bene facente parte del lotto così definito come è apparso alla scrivente in occasione del sopralluogo effettuato.

Descrizione dei luoghi

Tipologia del bene: fabbricato.

Dati reali e riferimenti catastali attuali: Immobile ubicato in Via San Paolo del Comune di Padula (SA) identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 19, Particella 161, sub. 9 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 205,40 m²

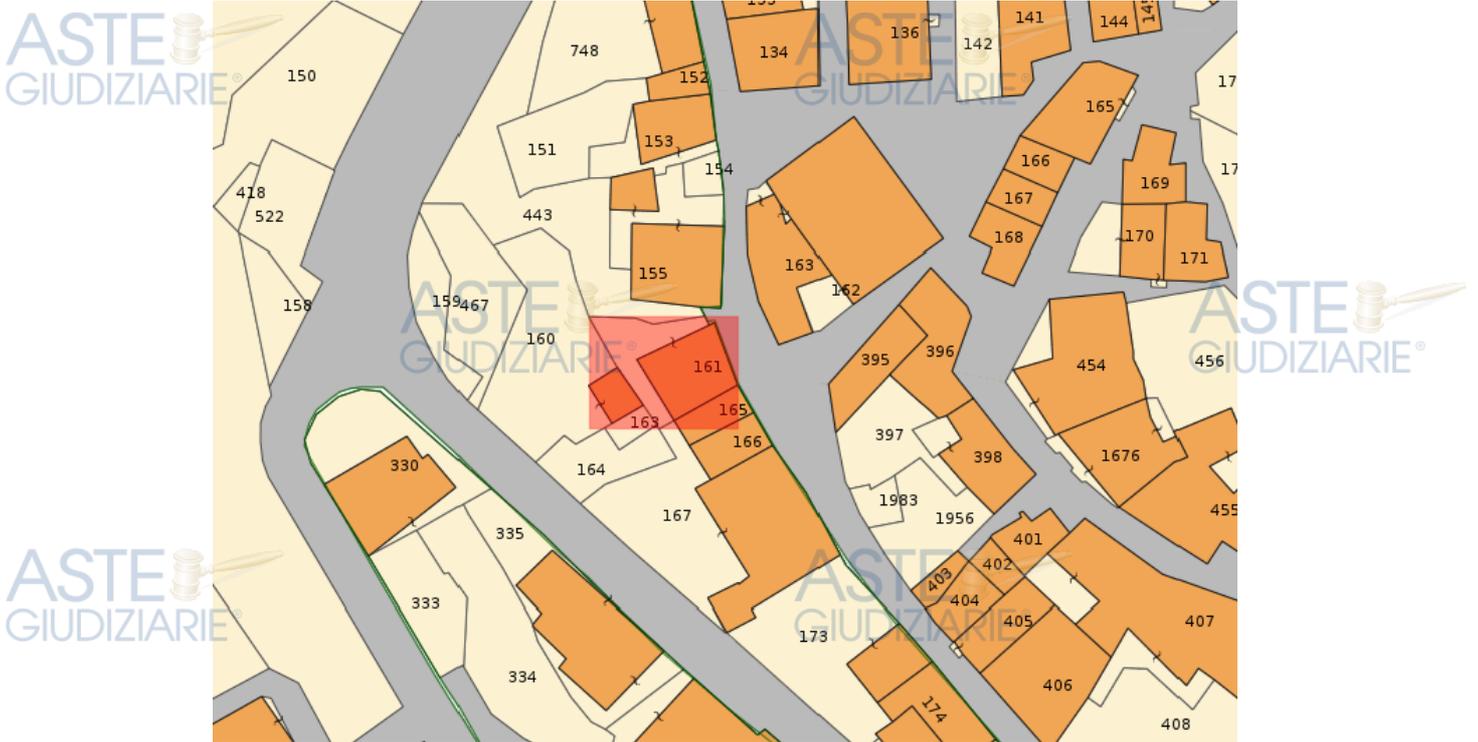


Figura 1 – Stralcio foglio di mappa n. 19 con indicazione della p.lla 161 Comune di Padula

Dall’analisi della documentazione esaminata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Padula (SA), si evince che l’area ove sorge il fabbricato ricade in zona urbanistica omogenea “B1”, ovvero zona di completamento del vigente P.R.G. Si riporta nell’Allegato n. 1 il Certificato di Destinazione Urbanistica contenente le norme che regolano tale zona.

Il fabbricato ubicato in Via San Paolo del Comune di Padula nel quale ricade l’immobile oggetto del presente procedimento (sub. 9) è costituito da cinque livelli più sottotetto e copertura. Figura 2.

Tale immobile confina a Nord p.lla 155-443, a Sud la p.lla 165, ad Ovest con p.lla 160-163-164, ad Est con Via San Paolo. Figura 3.



Figura 2 – Indicazione del fabbricato – fonte google maps

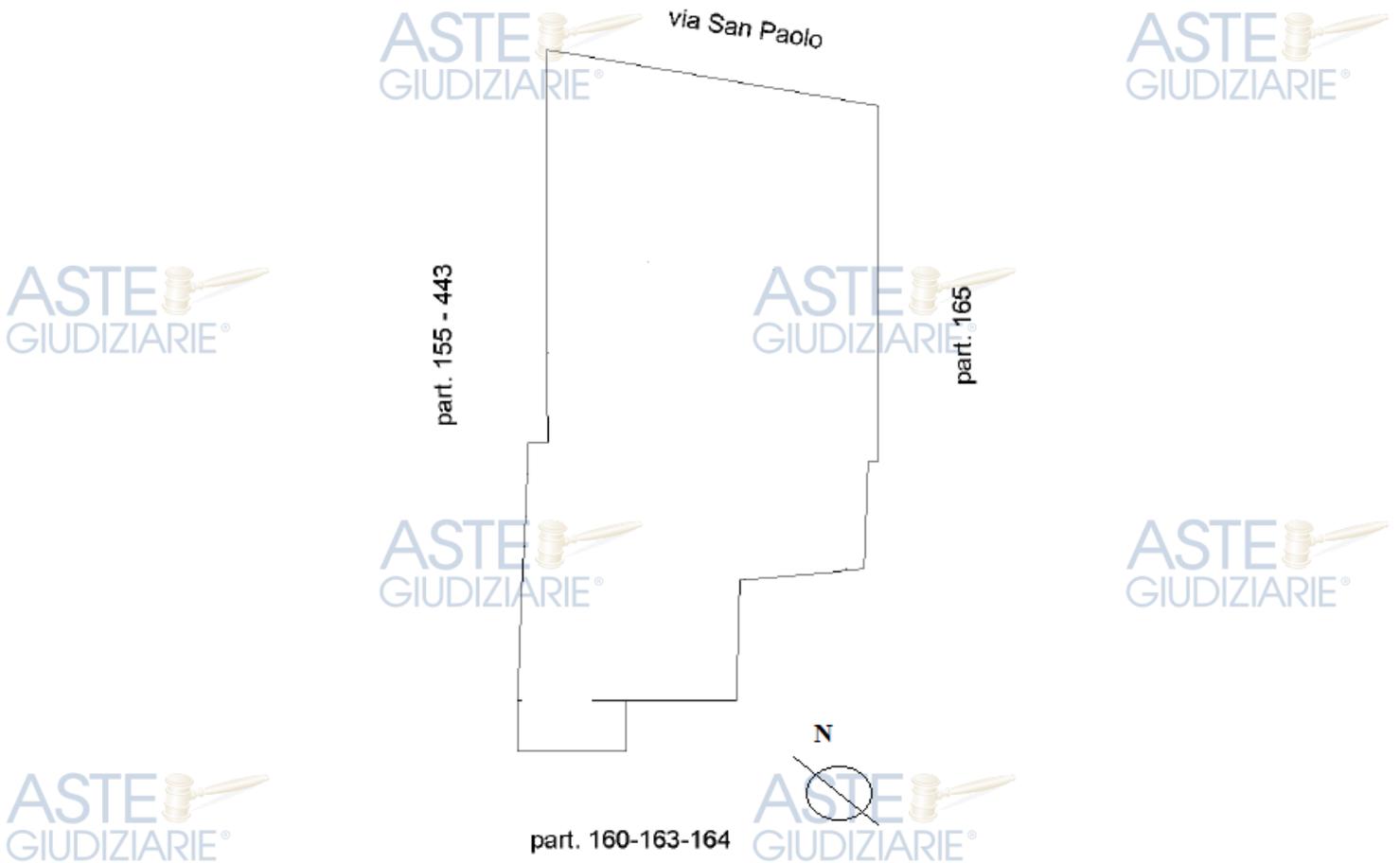


Figura 3 - Confini p.lla 161, sub. 9 Comune di Padula

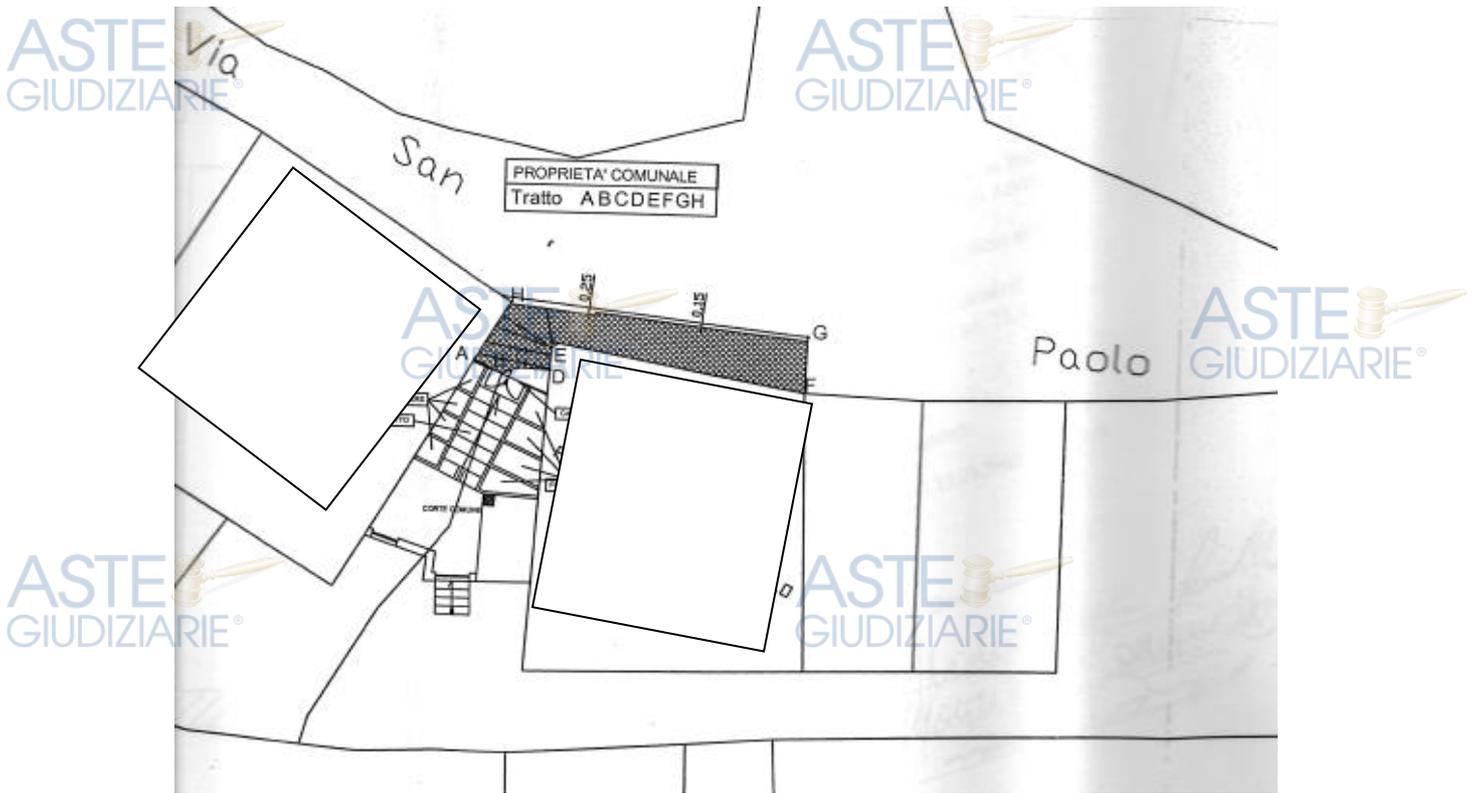


Figura 4 Planimetria a corredo della SCIA prot. N. 6581 del 05/08/2013

È possibile accedere all'immobile direttamente dalla pubblica Via San Paolo e successivamente, mediante una gradinata esterna, (chiusa da due cancelli) accedere alle proprietà dei fratelli xxxxxxxx e altri. A tal riferimento si riporta in Figura n. 4 la planimetria presentata, a firma del tecnico xxxx xxxx, a corredo della SCIA (prot. 6581 del 05/08/2013) per lavori di sistemazione esterna della corte comune ai fabbricati di proprietà xxxxxx e xxxxx. Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla Figura n. 24, 25, 26 e 27 presente nell'Allegato fotografico.

L'immobile esternamente appare ristrutturato, in buone condizioni sono anche i percorsi pedonali che ne consentono l'accesso.

Internamente, alcuni vani presentano un discreto stato manutentivo, altri sono al rustico. In Figura n. 5 viene riportato lo stralcio planimetrico dei due livelli di cui si compone l'immobile oggetto del presente procedimento.

Questo risulta così composto:

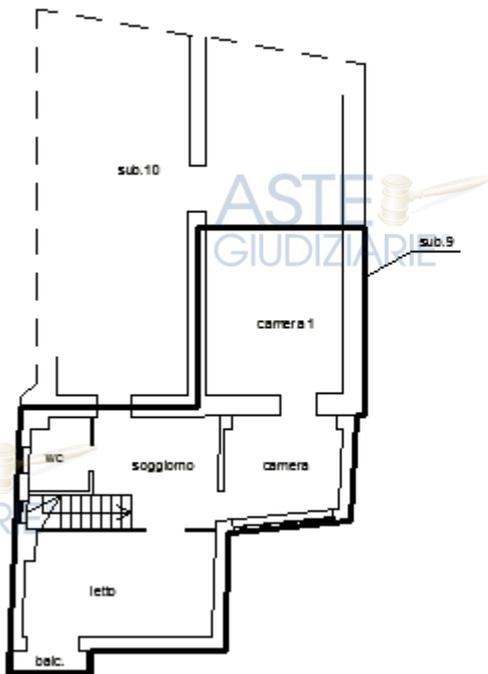
- II° sottostrada una parte è destinata ad abitazione con ingresso, (Figura 2 e 3 Allegato fotografico), soggiorno, (Figura 8 e 9 Allegato fotografico), cucina (Figura 6 e 7 Allegato fotografico), bagno (Figura 5 Allegato fotografico), e la

restante parte, costituita da tre ambienti, destinata a cantina (Figura 13 e 14 Allegato fotografico), e depositi (Figura 10 – 12 Allegato fotografico).

- I° piano sottostrada una parte è destinata ad abitazione, con un soggiorno (Figura 18 e 19 Allegato fotografico), un bagno (Figura 21 Allegato fotografico), una camera da letto (Figura 20 Allegato fotografico) e scala di collegamento tra i due livelli (Figura 4 Allegato fotografico). Completano il piano due camere, (Figura 16 e 17 Allegato fotografico).

Si evidenzia che i due sub. (9 e 10) sono internamente comunicanti. (Figura 19 Allegato fotografico).

Pianta Piano I° sottostrada



Pianta Piano II° sottostrada

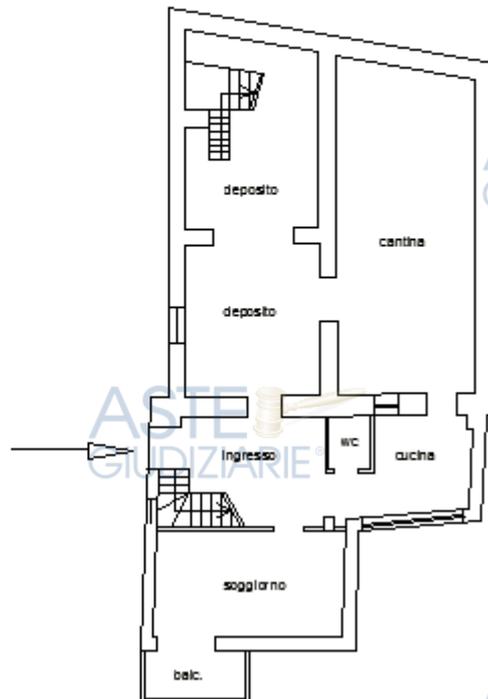


Figura 5 Schema planimetrico dello stato reale dell'immobile

L'approvvigionamento idrico del fabbricato avviene mediante l'allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso l'immissione degli scarichi nella rete fognaria comunale.

Gli impianti presenti internamente all'immobile oggetto del presente procedimento sono staccati poiché l'immobile non è abitato.

Gli infissi interni sono in legno.

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

Si riporta all'interno dell'Allegato n. 2 la planimetria dello stato reale dei luoghi relativa al bene sopra descritto.

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 subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

Dati catastali attuali

I dati catastali attuali dell'immobile oggetto del presente procedimento vengono esposti nel prospetto di seguito riportato.

Dati della ricerca	
Catasto:	Fabbricati
Comune di:	PADULA Codice: G226
Foglio:	19 Particella: 161 Subalterno: 9
Immobili individuati:	1

Elenco Immobili									
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<input checked="" type="radio"/>	19	161	9	VIA SAN PAOLO n. SNC Piano 1-2		A02	06	8 vani	R. Euro:619,75

Questi corrispondono con quanto riportato all'interno dell'atto di pignoramento dell'immobile.

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

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dell'immobile sono emerse le seguenti diffomità:

I° piano sottostrada

- **DIFF. 1** Il vano identificato come "camera" in Figura n. 6 non presenta la tompagnatura di chiusura, pertanto non vi è una delimitazione fisica con il sub. 10 di altrui proprietà. Tale tompagnatura viene riportata nella planimetria catastale. Si veda Figura 6.
- **DIFF. 2** Si rileva un vano che permette il collegamento con il sub. 10 di altrui proprietà, collegamento non presente nella planimetria catastale. Si veda Figura 6.

II° piano sottostrada

Non si rilevano diffomità tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi. Figura 7.

ASTE GIUDIZIARIE® PIANTA PIANO I° SOTTOSTR. H = m 2.50

ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Piano I° sottostrada stato reale dell'immobile

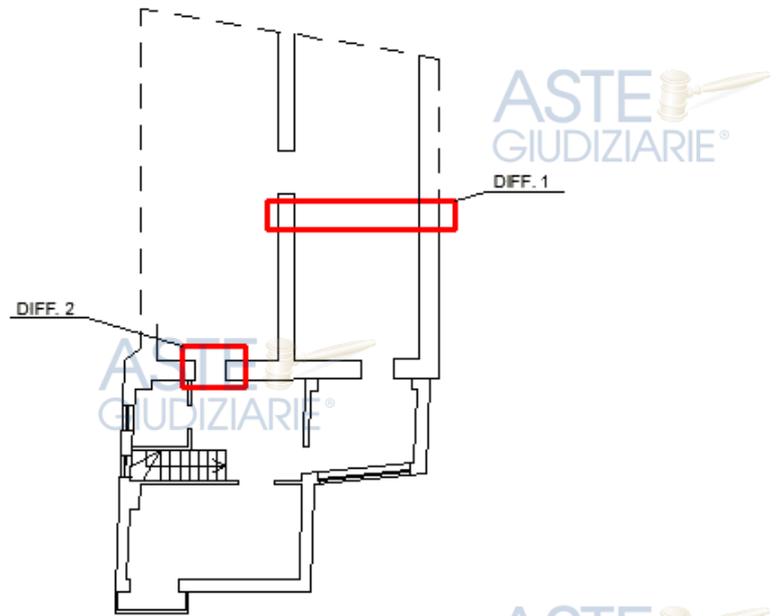


Figura 6 Confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi – piano I° sottostrada

ASTE GIUDIZIARIE® PIANTA PIANO II° SOTTOSTR. H = m 2.90

ASTE GIUDIZIARIE® Pianta Piano II° sottostrada stato reale dell'immobile



Figura 7 Confronto tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi – piano II° sottostrada

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 UNICO: – piena proprietà del bene ubicato nel Comune di Padula (SA), in Via San Paolo, snc. L'immobile si sviluppa su due livelli: I° piano sottostrada e II° piano sottostrada in discreto stato di manutenzione, collegati mediante una scala interna.

Il I° piano sottostrada comprende quattro camere più servizi. Una scala interna permette il collegamento tra i due livelli.

Il II° piano sottostrada comprende un ingresso, quattro camere più servizi.

Entrambi i livelli sono dotati di balconcino.

L'immobile viene censito nel C.F. del Comune di Padula al foglio 19, p.lla 161, sub. 9. Confina a Nord p.lla 155-443, a Sud la p.lla 165, ad Ovest con p.lla 160-163-164, ad Est con Via San Paolo.

Il descritto stato dei luoghi necessita di modeste modifiche, consistenti nella chiusura di un vano, nella realizzazione di una tompagnatura interna e nella demolizione di una scala monca.

PREZZO BASE D'ASTA 102.140,00 € (Euro centoduemilacentoquaranta/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 pignorato1."

Indicherà altresì:

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

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

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

la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo 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.

Si ipotizza che la costituzione del fabbricato di cui l'immobile oggetto del presente procedimento fa parte, sia antecedente il 1967, questo, si evince dall'analisi dei passaggi di proprietà relativamente ai beni distinti al catasto fabbricati del Comune di Padula al foglio 161, particella 19 sub. 1, 2 e 3 (successivamente sub. 8, 9 e 10). Da tale ricostruzione si rileva l'atto di donazione a rogito del Notaio xxxxx in data xxxxxxx, registrato a Sala Consilina in data 19 agosto 1952 al n. 138 e trascritto a Salerno il 29 agosto 1952 ai nn. 12603/11727 e l'atto di cessione a rogito dello stesso notaio in data 31 maggio 1957, registrato a Sala Consilina il 12 giugno 1957 al n. 1349 e trascritto a

Salerno il 24 giugno 1957 ai nn. 11976/10936. Mediante tali atti i beni, (tra cui anche il bene oggetto del presente procedimento) sono pervenuti al signor xxxxx xxxxx, (nato a xxxxx il xxxxx), padre del debitore.

Titoli edilizi rilasciati

Agli atti del Comune di Padula vi sono diversi titoli edilizi relativi al fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento fa parte. Tra questi, quelli di interesse per la presente procedura sono la variante al P.d.C. n. 31 del 15/05/2009, denominata variante n. 16 del 12/04/2010, avente il seguente titolo: *manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso del sottotetto e ampliamento del fabbricato per civile abitazione esistente, sito alla Via San Paolo in catasto al foglio 19, p.lla 161, sub. 8 –sub. 9 e sub. 10*. Tra gli interventi contenuti nella suddetta variante si rilevano, per il I° piano sottostrada il rifacimento in latero-cemento dei tre dei quattro solai esistenti in legno e modifiche interne con lievi spostamenti e ampliamenti di aperture esistenti. Esternamente è previsto un ampliamento, realizzato, come si legge dalla relazione esplicativa allegata alla variante, *“mediante una struttura con la quota delle fondazioni a livello del secondo piano sottostrada, e per due piani, (piano secondo e primo sottostrada) si realizzeranno dei pilastri, travi e solai di piano senza chiusure esterne, in modo da ricavare dei porticati”*.

Successivamente, in data 05/08/2013 con prot. N. 6581, si rileva una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per lavori di sistemazione esterna relativi alla corte comune dei fabbricati di proprietà fratelli xxxxxx e proprietà xxxxx. Tali interventi prevedevano nello specifico la sistemazione della scalinata esistente in calcestruzzo rivestita in pietra locale, nonché l'installazione di un cancello in ferro a confine tra la corte comune dei due fabbricati e la zona di proprietà comunale. Figura n. 4.

All'interno dell'Allegato n. 1 si riportano i titoli abilitativi prima descritti presenti al Comune di Padula.

Difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Padula, ed esaminata dalla scrivente, si rileva che l'attuale stato dei luoghi risulta pressoché conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato per tale immobile. Di seguito si riporta in Figura n. 8 ed in Figura n. 9 rispettivamente il confronto, per il piano I° sottostrada ed il

piano II° sottostrada, tra l'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Padula e lo stato reale dei luoghi (rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati).

Da tale raffronto si evincono le seguenti difformità:

I° piano sottostrada

- **DIFF. 1** Il vano identificato come “camera” in Figura n. 8 non presenta la tompagnatura di chiusura, pertanto non vi è una delimitazione fisica con il sub. 10 di altrui proprietà. Tale tompagnatura è presente nell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Padula. Si veda Figura 8.
- **DIFF. 2** Si rileva un vano che permette il collegamento con il sub. 10 di altrui proprietà, collegamento non presente nell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Padula. Si veda Figura 8.

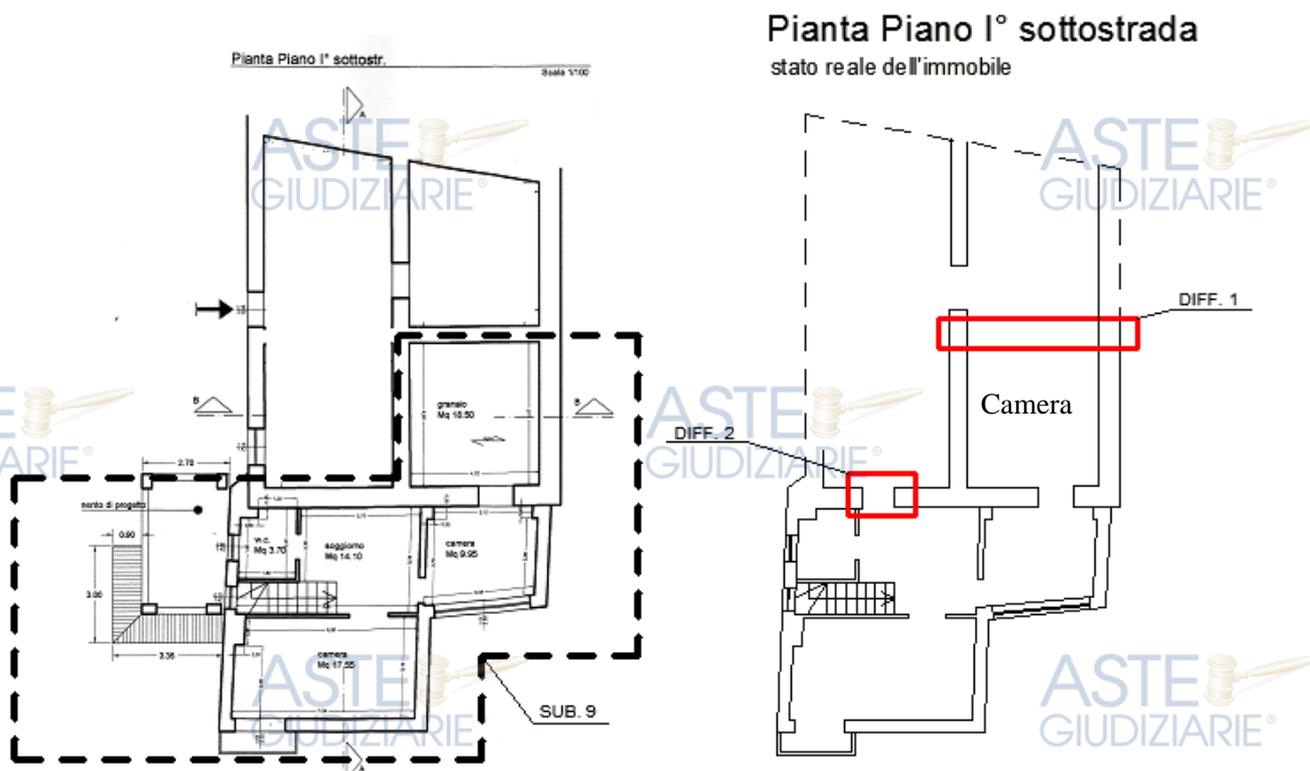


Figura 8 Confronto tra la variante n.16 del 12/04/2010 e lo stato reale dell'immobile – I° sottostrada

II° piano sottostrada

- **DIFF. 3**. Si rileva la presenza di una scala monca in fondo al vano denominato “deposito”. Si veda Figura 9.

- **DIFF. 4** Non si rileva la tompagnatura che divide il vano denominato “cantina”.
Si veda Figura 9.

Pianta Piano II° sottostrada
stato reale dell'immobile

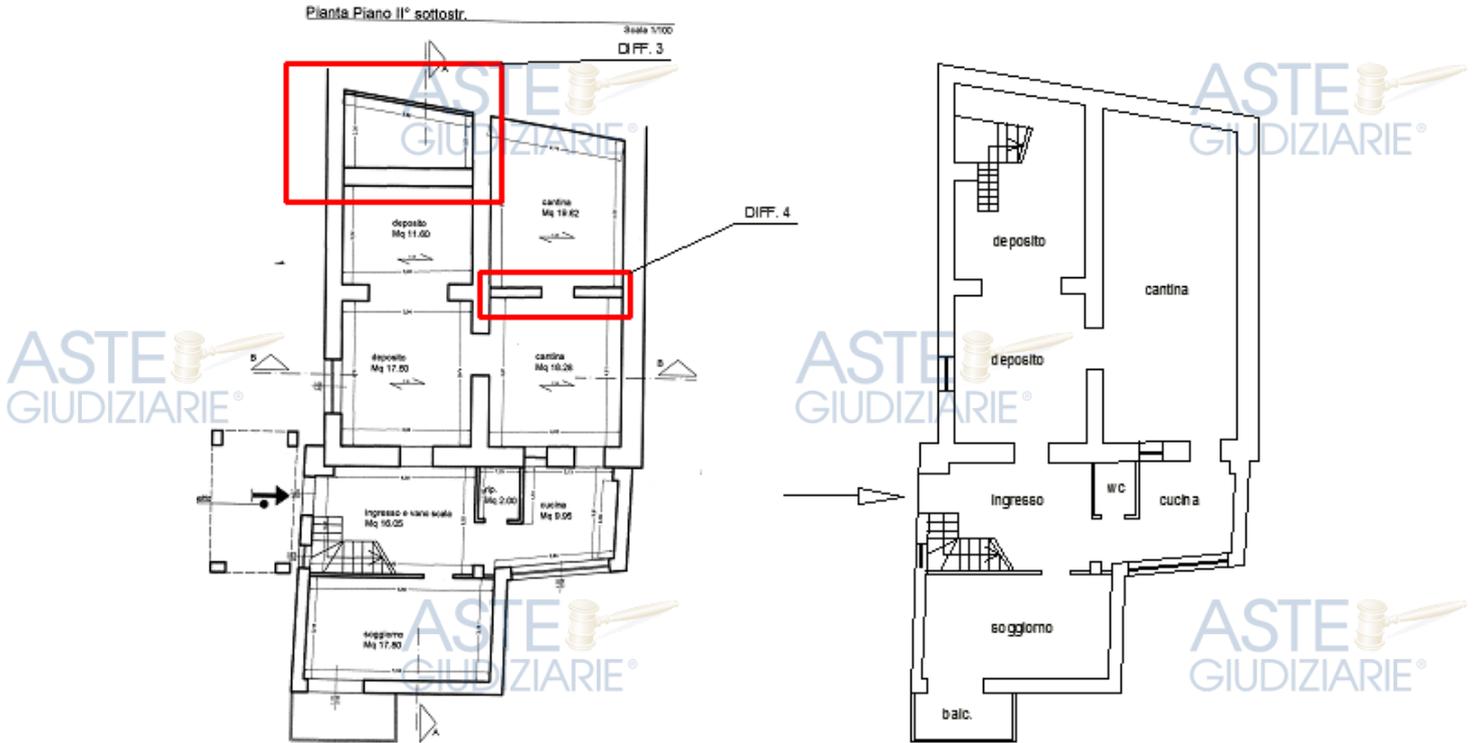


Figura 9 Confronto tra la variante n.16 del 12/04/2010 e lo stato reale dell'immobile – II°
sottostrada

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 tale immobile non risulta essere costituito un condominio.

Il Comune di Padula (SA) non ha comunicato la presenza di vincoli per tale zona.

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

Sugli immobili oggetto del presente procedimento gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 22 aprile 2013 R.P. xxxx.. xxx del decreto di sequestro conservativo, Pubblico ufficiale Corte dei conti sezione giurisdizionale Campania, con Repertorio xxxxx del 12 aprile 2013, a favore del Comune di Salerno e contro xxxxxxx xxxxx xxxxxxxx.
- Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno del 7 settembre 2018 al R.P. 27189 e R.G. 35080, con Pubblico ufficiale Funzionario U.N.E.P. Tribunale, Repertorio 910/2018 del 31 luglio 2018 a favore del Comune di Salerno e contro xxxxxxx.
- Difformità urbanistico-edilizie e catastali:
Le difformità riscontrate tra lo stato reale dei luoghi, così come è apparso alla scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, rispetto all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Padula sono esplicitate in risposta al quesito n.6.
Sono state inoltre rilevate difformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali. Per il dettaglio di tali difformità si rimanda alla risposta al quesito n. 4.

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 Padula l'immobile pignorato prima descritto non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Descrizione generale dell'immobile oggetto di stima

La stima riguarda i seguenti immobili:

- intera proprietà (quota di 1/1) dell'immobile ubicato in Via San Paolo, SNC, distribuito su due livelli e censito in C.F. al Foglio 19, particella 161, sub. 9 del Comune di Padula (SA).

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

Criterio di stima utilizzato

Per la stima del lotto 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 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 primo semestre dell'anno 2022, la zona in esame ricade in fascia B1, ovvero zona centrale del territorio comunale. Figura 10. Per tale Zona Omogenea la Banca dati individua i valori di compravendita riportati in Tabella I.

In seguito all'analisi di beni aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nella medesima zona rispetto a quella oggetto del presente bene, viene stabilita come quotazione al m² per l'abitazione un valore pari a 650 €/m².

Si procede quindi alla valutazione dei coefficienti di merito del bene, ricapitolati in Tabella II. Da cui il coefficiente di merito è pari a - 10 %.

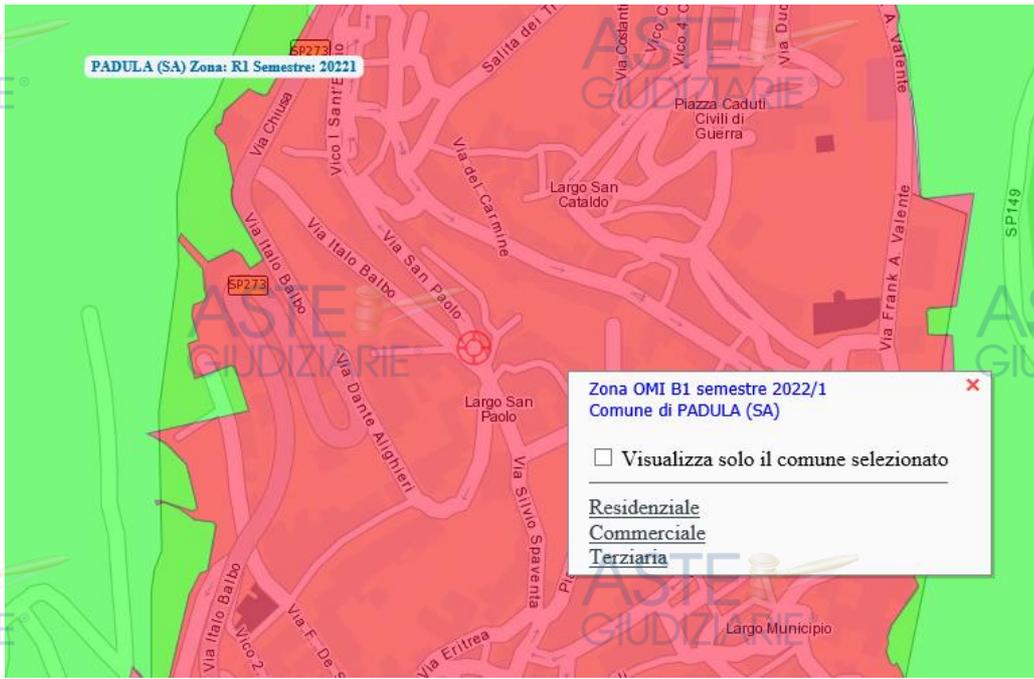


Figura 10 - Classificazione delle zone secondo l'OMI

Tabella I – Valore di mercato OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PADULA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - MUNICIPIO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	610	740	L	2,3	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	640	L	1,9	2,5	L
Box	Normale	365	520	L	1,7	2,5	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

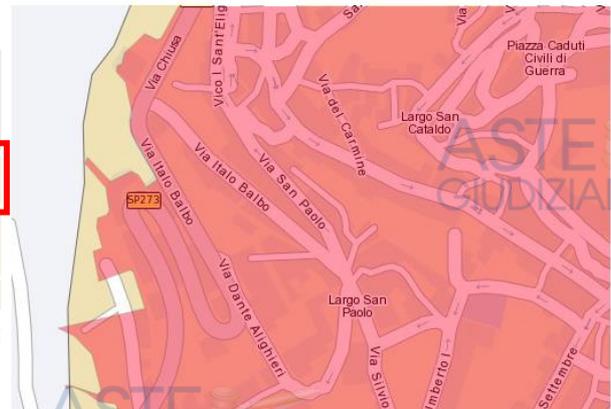
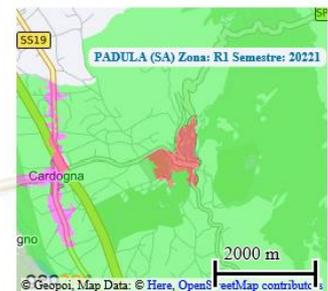


Tabella II – Coefficienti di merito abitazione

Coefficienti di merito		
Stato locativo	libero	100%
Piano	I° e II° sottostr.	-10%
Stato di conservazione	da ristrutturare	-10%
Luminosità	luminoso	5%
Esposizione e vista	mista	0%
Edificio	normale	0%
Riscaldamento	autonomo	5%

Gli adeguamenti da fare sono i seguenti:

I° piano sottostrada: chiudere i vani che collegano il sub. 10 al sub. 9 e realizzare la tomapagnatura a chiusura del vano 1. Figura 11 .

Pianta Piano I° sottostrada

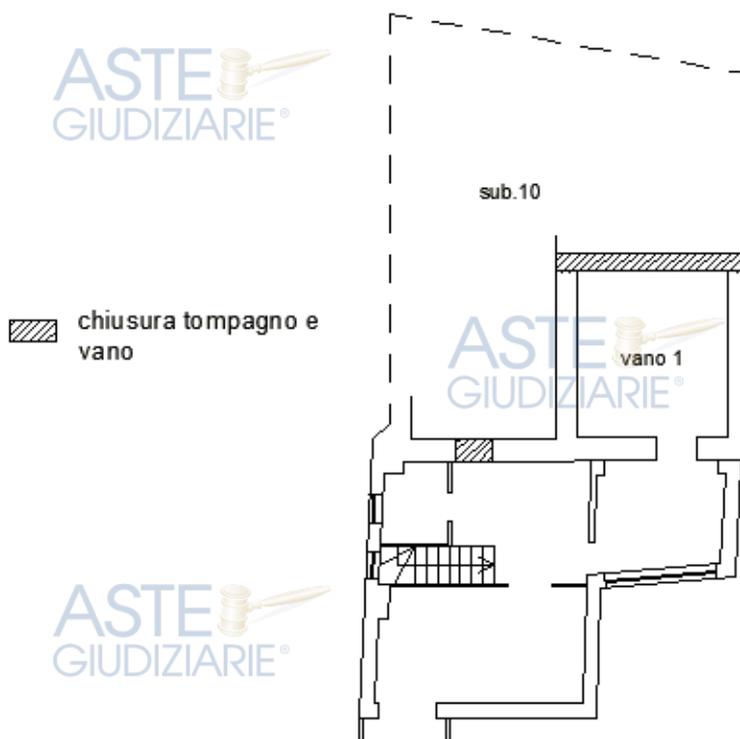


Figura 11 – Adeguamenti da apportare

II° piano sottostrada: demolizione della scala monca presente.

In conclusione si asserisce che il prezzo di mercato del **LOTTO UNICO** prima definito è il seguente:

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

Valore di mercato = **120.160,00 €** (Euro centoventimilacentosessanta/00).

Sulla base del valore di mercato sopra riportato si determina il prezzo a base d'asta applicando una riduzione pari al 15%.

Il prezzo a base d'asta proposto per tali beni è di **102.140,00 €** (Euro centoduelmilacentoquaranta/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'executato. Da tale certificato si evince che il signor xxxxxxxx xxxxxx xxxxx (nato a xxxx il xxxx) è residente al xxxxxxxxxxxx 62 dal 29/03/2013 per immigrazione da Salerno.

Nell'Allegato n.1 si riporta il certificato di residenza.

Si precisa che il bene facente parte il presente procedimento è giunto al debitore come bene personale, pertanto non si ritiene approfondire in merito al rapporto di coniugo.

La presente RELAZIONE (composta da trentatré pagine, da undici figure e due tabelle) viene corredata da tre allegati.

Lagonegro, 27 gennaio 2023

Il Consulente
Ing. Marianna Sabella

