

RIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO Dott. Maria TROISI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI CTU

ESECUZIONE IMMOBILIARE

E.I. n° 103/2021

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 21/11/2023

 **PARTE RICORRENTE (Creditore Pignorante):**
OMISSIS

 ➤ **CONTROPARTE (Società Debitore):**

OMISSIS

➤ **Custode giudiziario**

Avv. Luciano Passero

Via Barbarulo, n. 22 84014 Nocera Inferiore (SA)

Tel. 08118633068 cell. 393 6381631

p.e.c.: l.passero@avvocatinocera-pec.it

Architetto Stella Mancuso

La sottoscritta **C.T.U. Arch. Stella Mancuso, OMISSIS**

a seguito

della **Nomina di Esperto da parte dell'allora G.E. Ill.mo Dott. Luigi BOBBIO in data 13/04/2023**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima in data 20/04/2023**.

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 14 quesiti, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	23
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	24
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	27
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	29
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	30
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	31
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	32
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	32
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	33
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. .	37
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.....	37

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito:

Architetto Stella Mancuso

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

L'Esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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:

Al riguardo:

- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto di 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. 2).

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 fogli catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la 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: l'indicazione del bene con 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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;

Architetto Stella Mancuso

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 dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di 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 deve effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

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).

In risposta a tale quesito, 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 (fogli, 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 specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione allo stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipo 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.

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 103/2021 aggredisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà**, in capo alla Società debitrice **OMISSIS** . Detto pignoramento è stato incardinato dal precedente **OMISSIS** (Pignoramento eseguito per l'importo di **OMISSIS**, oltre interessi e spese.

L'atto di pignoramento presenta i seguenti estremi:

Architetto Stella Mancuso

✓ **Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la presente **E.I. 103/2021**). Pignoramento del **OMISSIS**, trascritto il **OMISSIS** ai num.ri **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**. (*Creditore Procedente*) e contro **OMISSIS** (*Società Debitrice*), sui cespiti di cui al **LOTTO UNICO** Complesso produttivo destinato ad attività di stampa digitale censita in **NCEU Scafati ,Fl. 26 Part.1877 (ex part. 287)**. **Pignoramento eseguito per la somma complessiva di 105.105,25 euro, oltre interessi e spese.**

Gli aspetti sopra evidenziati, unitamente alla riesamina della Documentazione ipocatastale, già agli atti del procedimento ed ai contenuti del Titolo di Proprietà acquisito dal CTU, non portano a ravvedere motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale di cui alla presente E.I. 103/2021.

Semplicemente si rileva come, **l'assetto catastale di manufatto ed aree pertinenziali presenti talune anomalie** in quanto in mappa compare ancora l'identificativo part. 1625 soppresso e altresì compare sulla 1877 un ulteriore manufatto non riscontrabile sui luoghi. Sarà pertanto cura del futuro potenziale acquirente provvedere all'aggiornamento planimetrico catastale. Altresì la planimetria catastale presenta talune difformità e risulta ancora associata alla ex part. 287 che ha generato l'attuale part. 1877. Occorrerebbe pertanto una bonifica degli identificativi catastali censendo l'intero Ente Urbano in N.C.T. sotto la part. 1877 e riaggiornando la planimetria catastale nonché associandola alla part.1877 in N.C.E.U., oltre che riaggiornare il tipo mappale.

Resta inteso, come precisato nel Titolo di Proprietà principale, che il LOTTO UNICO comprende anche il terreno pertinenziale annesso al capannone quale Ente Urbano e bene comune non censibile.

QUESITO n. 2: 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 riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

INQUADRAMENTO GENERALE LOTTO

La sottoscritta CTU, stante il carattere unifamiliare del cespite esecutato, ha configurato il seguente:

LOTTO UNICO E.I. 103/2021

Il cespite pignorato ed identificato come lotto unico (*complesso produttivo con aree pertinentenziali in Via Delle Industrie del Comune di Scafati*), risponde ai seguenti **dati catastali attuali**:

- **Manufatto produttivo**: *identificato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877, Cat. C/2 (Magazzini e depositi), Classe 9, Consistenza: 79 mq, Rendita Catastale: 297,84 euro;*
- **Area Pertinenziale**: *identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877, Superficie 673 mq (Ente Urbano);*

Il cespite pignorato risponde ai seguenti **dati catastali pregressi** e situazione pregressa in mappa (identificativi soppressi/variati)

- **Manufatto produttivo**: *identificato in passato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1625, sub.1, Cat. D/1 (Identificativo soppresso dal 21/11/2006 con area pertinente di 1098 mq ex part. 287 soppressa);*
- **Area Pertinenziale**: *identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1625, Superficie 518 mq (Ente Urbano soppresso);*

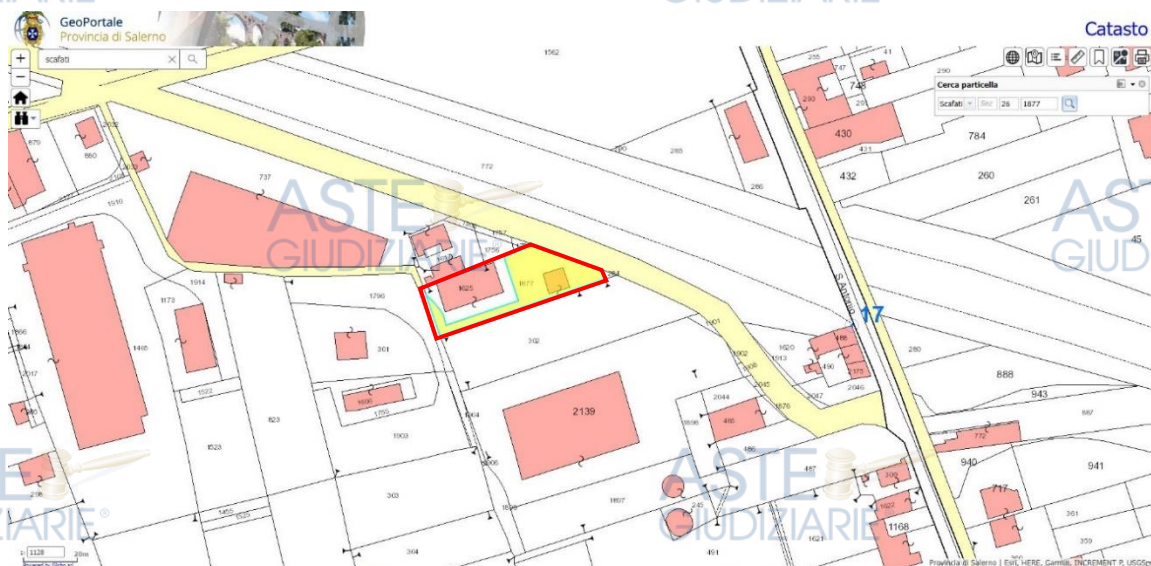
NOTA CTU: Sebbene non presente esplicitamente nell'atto di pignoramento, l'azione pignorante si intende normalmente estesa anche all'Ente Urbano part. 1877 did forma trapezoidale con tipo mappale da riaggiornare in quanto l'identificativo ex part. 1625 compare ancora riportato in mappa wegis, così come nella stessa mappa wegis compare riportato deposito accessorio in realtà non più esistente.

Segue inquadramento territoriale

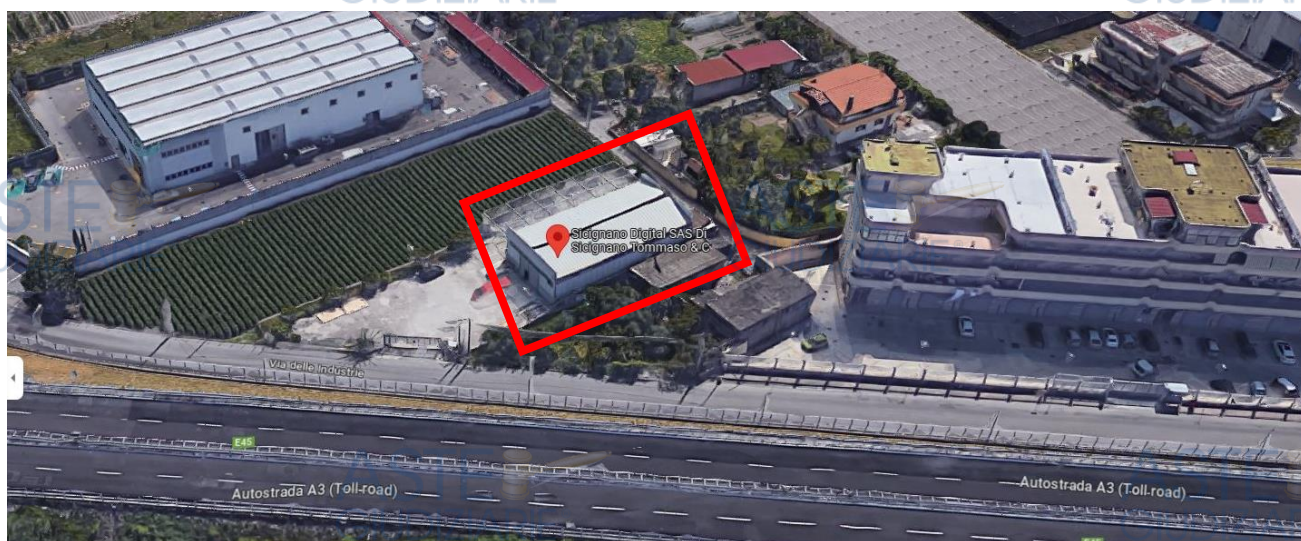
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il **Lotto unico** esecutato è ubicato in Via delle Industrie nel comparto produttivo del **Comune di Scafati (SA)**, in **zona extraurbana a sud della SS18**. Si tratta di un ambito suburbano, a vocazione sia agricola che produttiva e terziaria, la cui posizione non è distante sia dall'autostrada A30 (Caserta-Salerno) e sia dall'autostrada A3 (Napoli-Salerno). E' grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto esecutato e la sua relativa vicinanza ai principali centri urbani sia del Golfo di Napoli che del Golfo di Salerno oltre ad essere vicino alle principali infrastrutture.

Architetto Stella Mancuso



Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale. Si noti come anche il geoportale continui a riportare part. 1625 soppressa e la sagoma del piccolo annesso quadrato inesistente sul piazzale pertinenziale. L'accesso al complesso produttivo avviene sul lato di nord-est da Via delle Industrie snc. Di sotto è visibile la sagoma tridimensionale del capannone rettangolare e l'area trapezoidale tenuta a piazzale asfaltato con cancello di accesso da Via delle Industrie



Architetto Stella Mancuso



Ortofoto di dettaglio. *Fonte: Geoportale.* Da cui si evince la necessità di riaggiornare il tipo mappaed includendo nell'identificativo part.1877 sia il piazzale già evidenziato, sia il manufatto che ancora ricade nell'identificativo part.1625 soppresso. Si noti altresì la presenza di ulteriori comparti produttivi in zona, con Via Delle Industrie che corre parallelamente all'Autostrada A3.

Segue planimetrie e rilievo fotografico.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

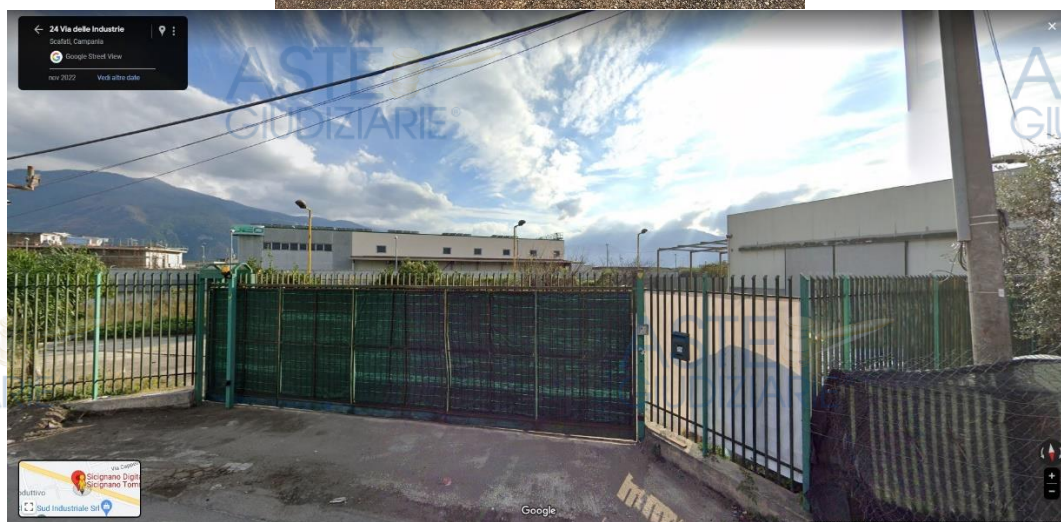
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

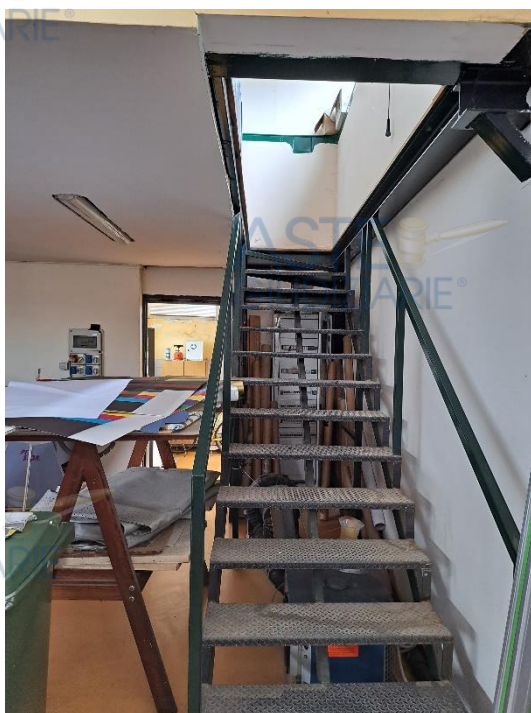
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Architetto Stella Mancuso



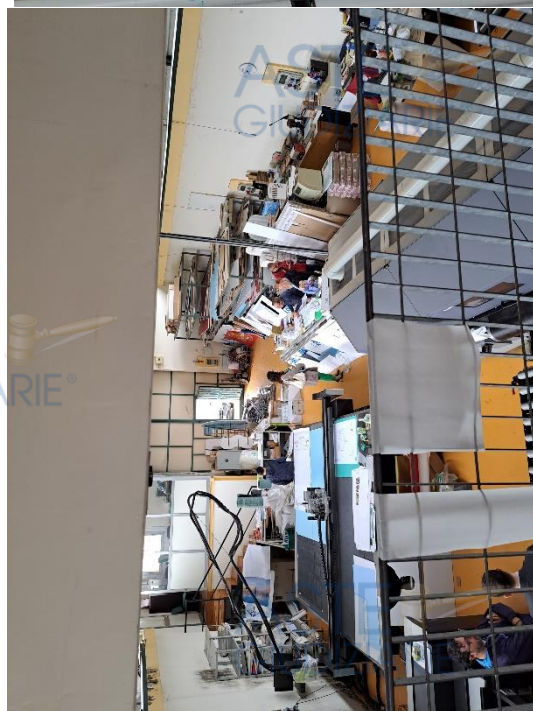
Particolari dell'ingresso del manufatto tramite varco carrabile e del piazzale in parte sterrato ed in parte asfaltato, privo di altri manufatti secondari ed accessibile tramite ampio cancello carrabile da Via delle Industrie opportunamente arretrato rispetto al filo stradale.



Particolare dell'accesso verticale al primo soppalco interno, ad uso ufficio, situato subito alla destra dell'ingresso del manufatto.



Particolare del secondo soppalco aperto posizionato sul fondo del manufatto e destinato a stamperia, di cui seguono ulteriori dettagli. La maggior consistenza del capannone è occupata da macchinari di elaborazione stampe digitali di grande formato.

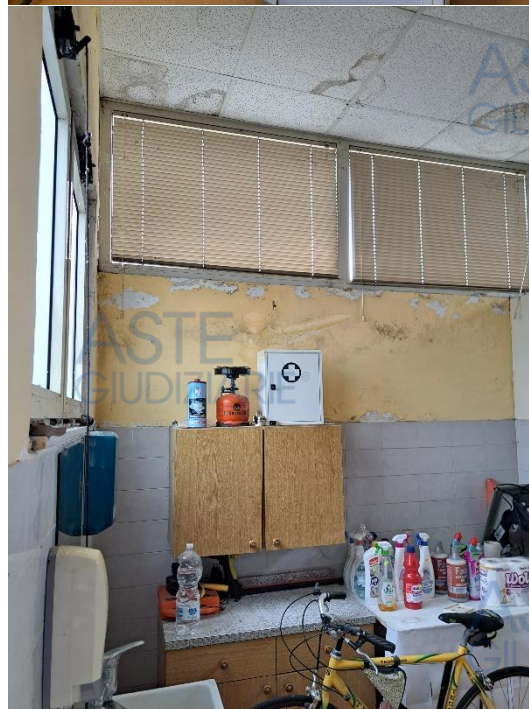
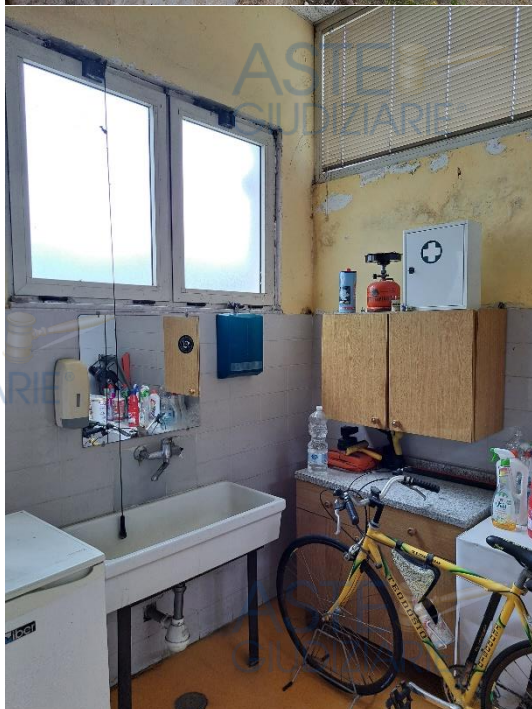


L'illuminazione naturale del capannone avviene tramite finestratura a nastro sulla sommità delle pareti laterali, mentre l'illuminazione artificiale è assicurata da tubazioni fluorescenti sotto soffittatura.



Anche gli spazi sotto al primo soppalco risultano sfruttabili ad uso uffici..





I servizi wc sono ubicati sul retro del manufatto e provvisti di uscita di servizio sulla ristretta fasci posteriore del piazzale, sul fronte opposto a Via delle Industrie.



Dettagli di fenomeni di degrado che affliggono in particolare il comparto servizi igienici che andrebbe ripristinato.

QUESITO n. 3: 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 acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- 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.

Risposta al QUESITO n.3

Dalle visure per immobile e per confronto con quanto riportato in visure ipocatastali agli atti del procedimento, si evidenzia come il LOTTO UNICO risponda ai seguenti **dati catastali attuali**:

- **Capannone: identificato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877 (ex part.287), Cat. C/2 (magazzini e depositi) , Classe 9, Consistenza Catastale 79 mq, Rendita Catastale: 297,84 euro;**
- **Piazzale Pertinenziale: identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877 (Ente Urbano), Superficie 673 mq di cui 79 mq occupati dalla sagoma del manufatto e 594 mq tenuti a piazzale pertinenziale;**

Architetto Stella Mancuso

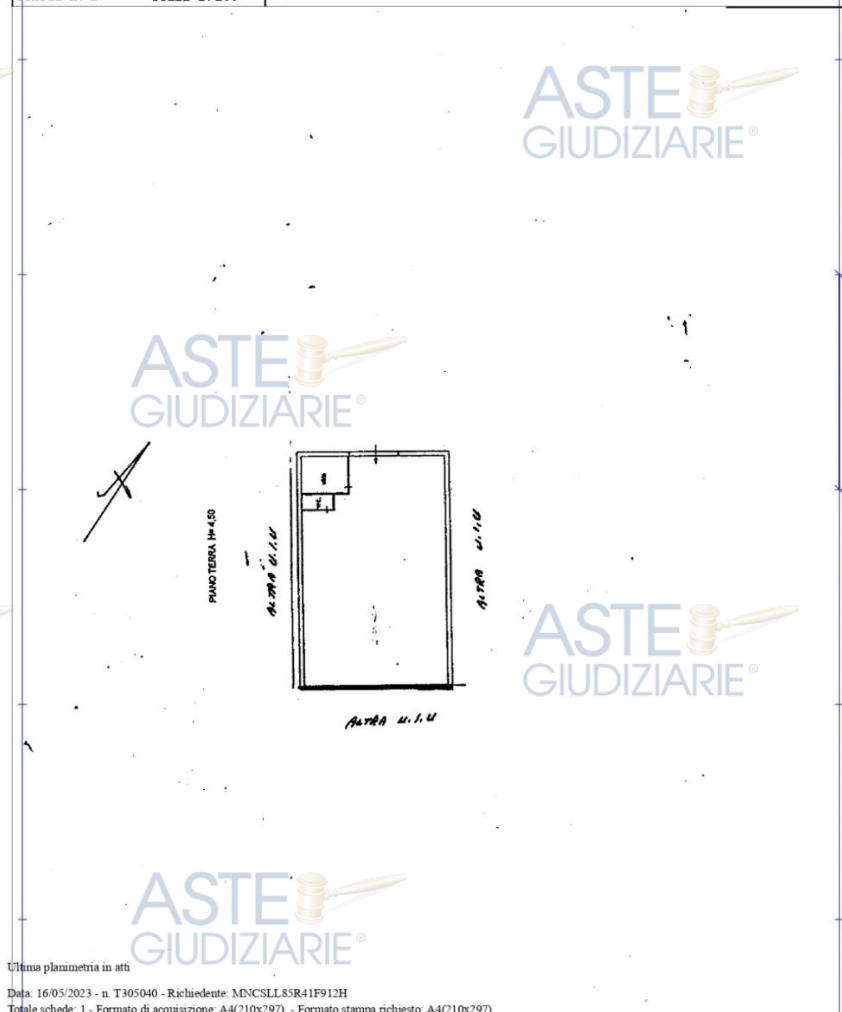
La planimetria catastale presenta talune difformità rispetto allo stato effettivo dei luoghi per l'implementazione dei servizi igienici, dei soppalchi e dei corpi scala di movimentazione interna.

Si riporta di seguito la planimetria catastale per utile confronto con planimetria effettiva dei luoghi riportata al quesito precedente:

Data: 16/05/2023 - n. T305040 - Richiedente: MNCSLL55R41F912H

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollata n. SA0377241 del 21/11/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Scafati Via Delle Industrie Viale Costantino civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Lallo Luigi	
Serzione:	Isoritto all'albo: Geometri	
Foglio: 26	Prov. Salerno N. 2524	
Particella: 287		
Subalterno:		

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 16/05/2023 - n. T305040 - Richiedente: MNCSLL55R41F912H
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

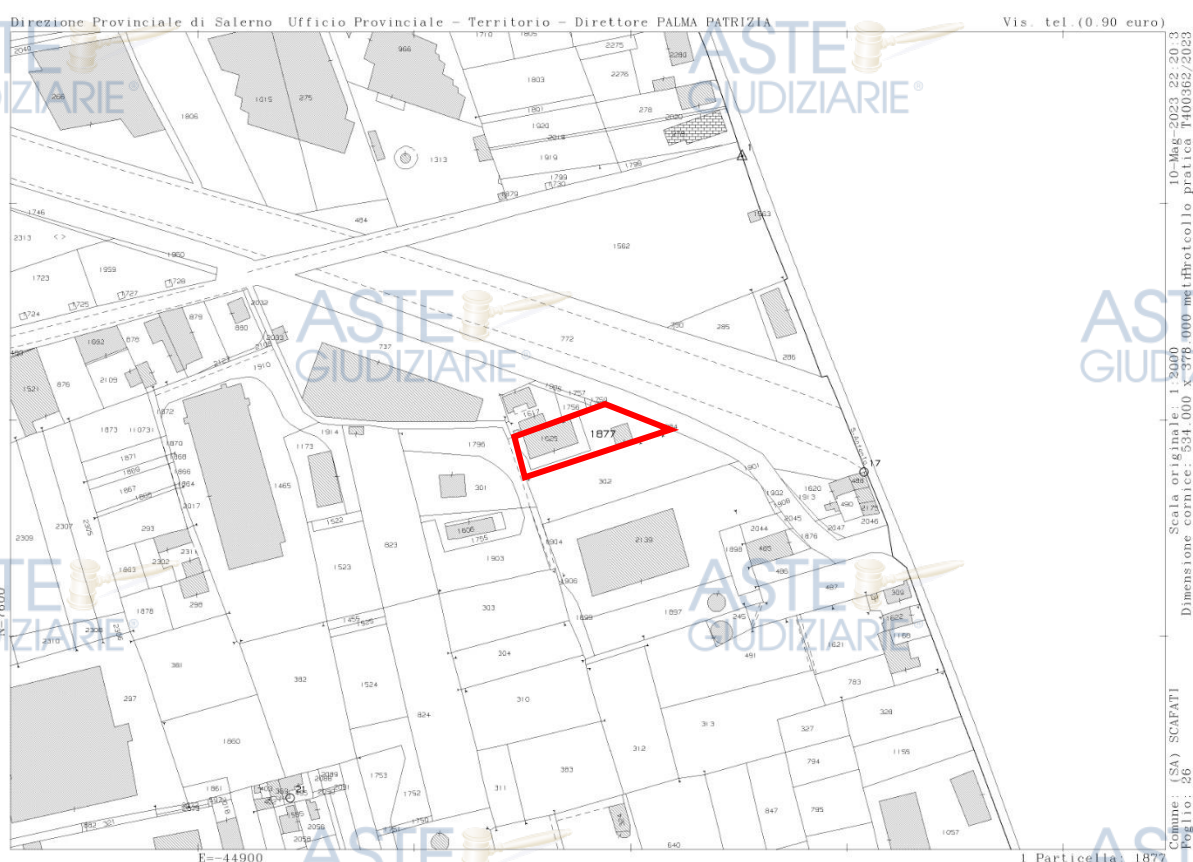
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di SCAFATI(4483) - < Foglio 26 - Particella 1877 - Subalterno >
VIA DELLE INDUSTRIE n. SNC Piano I

Si noti come la planimetria catastale non è stata ancora riaggiornata rispondendo al pregresso identificativo ex part.287 soppressa.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU: Il manufatto con gli spazi pertinenziali part. 1877 compare in mappa wegis pur con talune anomalie e la visura risulta intestata alla Società debitrice.

Vi è da sottolineare come, **l'assetto catastale di manufatto ed aree pertinenziali presenta talune anomalie** in quanto in mappa compare ancora l'identificativo part. 1625 soppresso e altresì compare sulla 1877 un ulteriore manufatto non riscontrabile sui luoghi. Sarà pertanto cura del futuro potenziale Acquirente provvedere all'aggiornamento planimetrico catastale ed alla redazione di nuovo tipo mappale. Infatti la planimetria catastale presenta talune difformità e risulta ancora associata alla ex part. 287 che ha generato l'attuale part. 1877. Occorrerebbe pertanto una bonifica degli identificativi catastali censendo l'intero Ente Urbano in N.C.T. sotto la part. 1877 e riaggiornando la planimetria catastale, nonché associandola alla part.1877 in N.C.E.U., oltre che riaggiornare il tipo mappale in cui compare ancora l'ex part. 1625 soppressa.

Si riporta a tal proposito anche la mappa wegis con indicazione tramite perimetrazione dell'effettiva consistenza pignorata stante la soppressione in catasto della part.1625.



Mappa wegis attuale, che va riaggiornata recando ancora la ex part.1625 soppressa ed un'ulteriore manufatto sul piazzale 1877 in realtà inesistente.

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda al gruppo Allegati 5.

Architetto Stella Mancuso

QUESITO n. 4: 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 di **fabbricato e terreni** ubicati in Nocera Inferiore (SA) alla via Del Rosto n. 2, è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Risposta al QUESITO n.4

LOTTO UNICO E.I. 103/2021

Il cespite pignorato ed identificato come LOTTO UNICO, viene di seguito sintetizzato:

Complesso produttivo destinato ad attività di stampa digitale, ubicato in Via Delle Industrie snc nel territorio comunale di Scafati (SA). Il lotto consiste di un manufatto con una superficie dell'area di lavorazione di circa 274 mq, con servizi wc per circa 15 mq e superfici soppalcate per circa 52 mq. Il manufatto è contornato da piazzale pertinenziale di circa 673 mq.

Detto Lotto è censito con i seguenti **dati catastali attuali**:

- **Manufatto produttivo**: *identificato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877 (ex part.287), Cat. C/2 (magazzini e depositi), Classe 9, Consistenza Catastale 79 mq, Rendita Catastale: 297,84 euro;*
- **Area Pertinenziale**: *identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877 (Ente Urbano), Superficie 673 mq di cui 79 mq occupati dalla sagoma del manufatto e 594 mq tenuti a piazzale pertinenziale;*

Il cespite pignorato risponde ai seguenti **dati catastali pregressi** e situazione pregressa in mappa e planimetria (*identificativi soppressi/variati*):

- **Manufatto produttivo**: *identificato in passato in N.C.E.U. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1625, sub.1, Cat. D/1 (Identificativo soppresso dal 21/11/2006 con area pertinenziale di 1098 mq ex part. 287 soppressa);*

Architetto Stella Mancuso

- **Area Pertinenziale: identificata in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1625, Superficie 518 mq (Ente Urbano soppresso);**

NOTA CTU: Sebbene non presente esplicitamente nell'atto di pignoramento, anche dalla disamina del Titolo di proprietà principale e considerando la corte bene comune non censibile dotata degli stessi identificativi, il pignoramento si intende normalmente esteso anche alle accessioni ed agli spazi pertinenziali dell'Ente Urbano, attualmente censito in N.C.T. Scafati (SA) al Foglio 26, Part. 1877. Detto pignoramento copre naturalmente anche l'area occupata dalla ex part. 1625 soppressa, tuttavia con tipo mappale da riaggiornare, eliminando anche la rappresentazione dell'ulteriore manufatto inesistente in prossimità del cancello d'ingresso.

CONFINI LOTTO UNICO

Manufatto ed area pertinenziale trapezoidale, nel loro complesso, stando all'effettivo stato dei luoghi, confinano:

- **A Nord:** tramite recinzioni con part. 167, 1617, 1756, 1759, di proprietà terza e non eseguita;
- **Ad Ovest:** tramite recinzione con strada retrostante di servizio e part. 1796 di proprietà terza e non eseguita.
- **A Sud:** tramite recinzione con part. 302 non eseguita e di proprietà terza.
- **Ad Est:** tramite recinzione e cancello di accesso con la Via delle industrie.

Pur con tutte le anomalie, il lotto unico di forma trapezoidale /rettangolare, risulta individuabile sui luoghi e per confronto ortofotografico.

E.I. 103/ 2021 - VALORE base d'asta INTERO LOTTO UNICO ≈ 195.000,00 euro;

QUESITO n. 5: 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**.

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto eseguito** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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**.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i

frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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.

L'esperto 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.

- **Ipotesi particolari:**

1) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) **Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se

l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Risposta al QUESITO n.5

Come risulta dalla documentazione ipocatastale agli atti del procedimento, il LOTTO UNICO, pervenne alla società debitrice in virtù del seguente Titolo di proprietà reperito dal CTU ed i cui estremi sono di seguito specificati.

- ✓ **Titolo di proprietà principale: Atto di compravendita per Notaio Raffaele Orsi OMISSIS** (in regime di separazione dei beni) il deposito all'epoca censito in N.C.E.U. Scafati (SA) Foglio 26, ex part. 287, attuale part.1877, ed all'epoca indicato come piazzale pertinenziale N.C.T. Foglio 26, ex part.1625).

Resta inteso come le due particelle soppresse vadano entrambe associate all'attuale part.1877 eseguita in N.C.E.U. , con pignoramento naturalmente esteso alle pertinenze da bonificare censendole tutte in N.C.T. part. 1877, riaggiornando sia la planimetria catastale, sia il tipo mappale con procedure DOCFA e PREGEO a farsi a carico dell'Acquirente.

Con riferimento alle provenienze ultraventennali, la Dante causa della Società debitrice aveva acquistato l'Area di sedime del manufatto con **Atto per Notaio LUIGI D'AQUINO OMISSIS**

Con riferimento alla procedura espropriativa del 2008, si rimanda al successivo quesito sugli aspetti edilizi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione comparata della documentazione ipocatastale e del Titolo di Proprietà Principale per Notaio ORSI.

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene dei 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. 173 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 e 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*1."

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.

Architetto Stella Mancuso

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 abusivi 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.

Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli aspetti urbanistico/edilizi, si relaziona quanto segue:

Il capannone artigianale fu realizzato in assenza di **Concessione Edilizia** in data antecedente al 01/10/1983, e pertanto suscettibile di applicazione della legge 47/85. A tal proposito fu presentata con **prot. 7347** in data 27/03/1986 domanda di **Concessione in Sanatoria** con versamento degli oneri oblativi.

L'evoluzione parallela degli strumenti urbanistici ha portato ad individuare i suoli come ricadenti in sottozona D/4 Area P.I.P. inclusa nell'ambito di un più vasto decreto di espropriazione posto in essere in favore **OMISSIS**. Tuttavia, l'area del lotto fu restituita alla Dante causa **OMISSIS** in quanto area residuale della procedura espropriativa posta in essere nell'arco 2008/2009.

Pertanto fu reiterato il **Permesso di Costruire in Sanatoria** con **OMISSIS** dal Sig. **OMISSIS** Amministratore della **OMISSIS**. Detto Permesso di Costruire fu diniegato dal Comune di Scafati con **prot.0031978/2010** del 09/12/2010.

Ma in definitiva fu promosso procedimento presso il **TAR** culminato con sentenza **n°02567/2016** pubblicata il 28/11/2016 di annullamento dell'impugnato provvedimento di diniego.

Fermo restando dunque ogni successivo sviluppo formale e parere amministrativo degli Enti preposti (TAR, UTC del Comune di Scafati, Agenzia del Territorio), la sottoscritta CTU ravvede motivi di detrazione, a fini puramente estimativi, legati agli oneri di sistemazione dell'assetto catastale in planimetria e mappa wegis, e alle eventuali residue regolarizzazioni a farsi.

Resterà poi cura della sottoscritta CTU, oltre che a provvedere al deposito della documentazione edilizia sin qui raccolta entro i termini dell'udienza del 21/11/2023, dichiararsi disponibile a reperire, su circostanziata indicazione del Ruolo, precisi ulteriori specifici singoli ulteriori documenti all'esito dell'udienza 21/11/2023, ovviamente con indicazione degli estremi.

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**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Architetto Stella Mancuso

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del **17/05/2023** il Capannone risulta fruito dalla **OMISSIS** con il Sig. **OMISSIS** che ha permesso materialmente l'accesso ai luoghi assistito dall'Avv. **OMISSIS** (verso cui il Sig. **OMISSIS** ha autorizzato l'invio delle comunicazioni). I beni mobili e le attrezzature all'interno del capannone risultano di proprietà del Sig. **OMISSIS** e talune utenze sono ancora intestata alla pregressa **OMISSIS** con contratto registrato di cui il Sig. **OMISSIS** si è impegnato a verbale di fornire copia alla Custodia.

Pertanto, su ulteriori aspetti inerenti lo stato di possesso materiale e gli eventuali aspetti locativi, potrà più compiutamente relazionare la preg.ma Custodia Giudiziaria già predisposta.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli 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 giudiziari 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).
 - a. 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:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) 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:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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);
- 4) 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).

Risposta al QUESITO n.8

Sul LOTTO UNICO insiste la Formalità Pregiudizievole del pignoramento immobiliare che incardina la presente E.I.103/2021. Pignoramento i cui estremi sono di seguito riportati:

✓ **Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione**(su cui è incardinata la presente **E.I. 103/2021**).

Pignoramento del **OMISSIS**, trascritto il **OMISSIS** ai num.ri **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**

(*Creditore Procedente*) e contro **OMISSIS** (*Società Debitrice*), sui cespiti di cui al **LOTTO UNICO**

Complesso produttivo destinato ad attività di stampa digitale censita in **NCEU Scafati ,Fl. 26 Part.1877**

(*ex part. 287*). **Pignoramento eseguito per la somma complessiva di OMISSIS, oltre interessi e spese.**

QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Risposta al QUESITO n.9

Architetto Stella Mancuso

Si precisa che i beni pignorati non ricadrebbero su suolo demaniale, ma gli stessi residuerebbero da un precedente esproprio, per cui erano nella Titolarità di **OMISSIS** che li ha ceduti alla Società Debitrice **OMISSIS** con Atto di Compravendita del 2011 per Notaio ORSI.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed 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 del settore B.C.A. della Regione Campania).

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.

Risposta al QUESITO n.10

Il fabbricato part. 877 e le aree pertinenziali interamente recintate e munite di cancello esclusivo, ricalcano la tipologia di LOTTO UNICO indipendente non inserito in contesto condominiale. L'accesso avviene tramite cancello carrabile dalla pubblica Via delle Industrie come evidenziato anche nel precedente quesito 2 descrittivo.

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;

Architetto Stella Mancuso

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Risposta al QUESITO n.11

Si ribadisce che, il fabbricato part. 877 e le aree pertinenziali interamente recintate e munite di cancello esclusivo, ricalcano la tipologia di **LOTTO UNICO indipendente non inserito in contesto condominiale**. L'accesso avviene tramite cancello carrabile dalla pubblica Via delle Industrie come evidenziato anche nel precedente quesito 2 descrittivo.

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.

Architetto Stella Mancuso

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.

Risposta al QUESITO n.12

Riepilogate di seguito le caratteristiche e le consistenze del lotto unico:

Complesso produttivo destinato ad attività di stampa digitale, ubicato in Via Delle Industrie snc nel territorio comunale di Scafati (SA). Il lotto consiste di un manufatto con una superficie dell'area di lavorazione di circa **274 mq**, con servizi wc per circa **15 mq** e superfici soppalcate per circa **52 mq**. Il manufatto è contornato da piazzale pertinenziale di circa **673 mq**.

Preso atto della necessità per l'acquirente di sistemare l'assetto catastale con rifacimento tipo mappale e riaggiornamento planimetrico catastale tramite PREGEO e DOCFA, con anche **necessità neo-asseverative del riaggiustamento catastale e mappale a valle della residualità dalla procedura espropriativa, del diniego del permesso a costruire e della successiva pendenza TAR**, e considerato il discreto stato di conservazione e manutenzione degli interni, salvo di necessità di rimessa a nuovo dei servizi igienici,

la stima del Lotto Unico, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima:

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il **valore unitario con riferimento alle tipologie di capannoni e stabilimenti produttivi**, è stato in seguito moltiplicato per le consistenze

Architetto Stella Mancuso

superficiali delle diverse pertinenze omogeneizzate tramite le più opportune aliquote contemperative della loro natura (piazzali, servizi igienici, soppalchi ad uso ufficio, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*).

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipologia unifamiliare* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località periferica di Via delle Industrie del Comune di Scafati a sud di SS18 ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO :

Valore Unitario capannoni produttivi

- **Vunitario Capannoni** = $\frac{575+800+431}{3} \approx 602,00 \text{ €/mq}$ di sup. equivalente da omogeneizzare

Calcolo dei valori delle diverse pertinenze omogenizzate

Applicando alle diverse consistenze i più adeguati coefficienti di merito o aliquote di omogenizzazione, risulta il seguente quadro di calcolo del prezzo base di vendita del lotto unico.

STIMA VALORE base d'asta LOTTO UNICO

- *Spazio lavorazione* = $274 \text{ mq} \times 1,00 \times 602,00 \text{ €/mq} = 164.948,00 \approx \underline{165.000,00 \text{ euro}}$;
- *Soppalchi ad uso ufficio* = $52 \text{ mq} \times 1,50 \times 602,00 \text{ €/mq} = 46.956,00 \approx \underline{47.000,00 \text{ euro}}$;
- *Servizi igienici* = $15 \text{ mq} \times 0,20 \times 602,00 \text{ €/mq} = 1.806,00 \approx \underline{2.000,00 \text{ euro}}$;
- *Piazzale a parcheggio* = $673 \text{ mq} \times 0,075 \times 602,00 \text{ €/mq} = 30.385,95 \approx \underline{30.000,00 \text{ euro}}$;
- *Oneri di riassetto catastale e residuali aspetti edilizi* = $(-10\%) + (-10\%) = \underline{-20\%} \approx \underline{22.000,00 \text{ euro}}$;

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = $244.000,00 \text{ euro} - 49.000,00 \text{ euro} = \approx \underline{195.000,00 \text{ euro}}$;

Per completezza d'informazione si specifica che nelle aliquote sono stati contemperati tutti i fattori plusvalenti e minusvalenti legati agli aspetti catastali, edilizi e di stato di manutenzione e conservazione.

Per altro il prezzo base di vendita risulta confermato anche da controlli analitici per capitalizzazione dei valori unitari di redditività:

$$\text{Valor capitale} = \frac{3,40 \times 274 \times 0,80 \times 12}{0,045} \approx 199.000,00 \text{ € (Valore simile a quello ottenuto per via indiretta).}$$

Si può pertanto assumere, in via definitiva, il seguente prezzo a base di vendita.

Architetto Stella Mancuso

E.I. 103/ 2021 - VALORE base d'asta LOTTO UNICO ≈ 195.000,00 euro;

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.

Risposta al QUESITO n.13

Si è già precisato più volte come il **compendio pignorato del LOTTO UNICO sia nella titolarità piena ed esclusiva della Società Debitrice OMISSIS**

Pertanto non si pone alcun aspetto divisionale: infatti il pignoramento aggredisce l'intera quota dei cespiti e non si pone alcuna questione divisionale.

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 SEMPRE **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.

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**.

Risposta al QUESITO n.14

Si ribadisce come nell'ambito della presente E.I. 103/2021, il soggetto debitore sia una persona giuridica corrispondente alla Società Debitrice **OMISSIS**, titolare piena ed esclusiva del bene.

Pertanto non si pone alcun aspetto divisionale: infatti il pignoramento aggredisce l'interezza dei cespiti e non si pone alcuna questione divisionale.

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con Osservanza

Sarno, 03/11/2023

Il CTU

Arch. Mancuso Stella

Architetto Stella Mancuso