

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**G. E. DOTT. LUIGI BOBBIO**

**PROCEDIMENTO n. 212/2018 R.G.E.**



**UDIENZA: 27 Maggio 2022**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Creditore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A**

***contro***

**Debitore:** [REDACTED]

**Debitrice:** [REDACTED]

**IL TECNICO ESPERTO**  
**ing. Ilaria NATI**

Via C. Consalvo, 32 – Cava dei Tirreni.  
Cell: 345-43-14-510  
Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)  
P.E.C.: [ilaria.nati@ordingsa.it](mailto:ilaria.nati@ordingsa.it)



**INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. GENERALITA' DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>5</b>
<b>4. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA. ....</b>	<b>6</b>
<b>5. CONTROLLO PRELIMINARE .....</b>	<b>6</b>
<b>QUESITO N° 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetti del pignoramento .....</b>	<b>6</b>
<b>QUESITO N° 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....</b>	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....</b>	<b>24</b>
<b>QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....</b>	<b>28</b>
<b>QUESITO N° 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</b>	<b>29</b>
<b>QUESITO N° 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....</b>	<b>31</b>
<b>QUESITO N° 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....</b>	<b>37</b>
<b>QUESITO N° 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....</b>	<b>38</b>
<b>QUESITO N° 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....</b>	<b>40</b>
<b>QUESITO N° 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....</b>	<b>40</b>
<b>QUESITO N° 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>41</b>
<b>QUESITO N° 12: Stima Immobiliare.....</b>	<b>41</b>
<b>QUESITO N° 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....</b>	<b>46</b>
<b>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.....</b>	<b>46</b>
<b>■ CONCLUSIONI .....</b>	<b>47</b>

**Ill.mo G. E. dott. LUIGI BOBBIO**

**I Sezione Civile – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)**

**PREMESSA**

La sottoscritta **ing. Ilaria NATI**, con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) alla via C. Consalvo n. 32 in località San Pietro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6596 – Sez. A e presso il Tribunale di Nocera Inferiore (SA) all'Albo dei Consulenti Tecnici ed all'Albo dei Periti, incaricata quale esperto stimatore in data 28/10/2021 dall'Ill.mo G.E. Dr. Luigi BOBBIO nella procedura esecutiva n° 212/2018 R.G.E. tra **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitori esecutati), rassegna la presente relazione di perizia nella quale fornisce risposta a tutti i quesiti posti in sede di conferimento incarico.

Con la stessa nomina, previo giuramento di rito, il G.E. ha stabilito, come termine ultimo per il deposito della presente relazione, il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 27/05/2022.

La scrivente, provvede dunque a rispondere ai quesiti, riportati nel verbale di conferimento incarico di stima e relative linee guida generali. [cfr. allegato n. A1]

**1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE**

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell'acquisizione di dati, informazioni e documentazione necessari per rispondere ai quesiti posti.

Tali operazioni sono state compiute in modo critico, oggettivo e con la tempistica necessaria, compatibilmente con la calendarizzazione stabilita all'atto del conferimento d'incarico.

**2. GENERALITÀ DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

La procedura esecutiva in oggetto, prot. n. 212/2018 R.G.E., è promossa dalla società **Banca Nazionale Del Lavoro s.p.a.** con sede legale e direzione generale in Roma in Viale Altiero Spinelli n. 30, iscritta all'albo delle banche e Capogruppo del gruppo bancario BNL, quale mandataria della VELA MORTGAGES S.r.l. (in virtù di procura speciale rilasciata per atto Notaio in Conegliano [REDACTED] del 24.04.2008 Rep. n. 76800 e Racc. n. 3593) rappresentata e difesa [REDACTED] del Foro di Roma ed elettivamente domiciliata in [REDACTED]



**Premessa**

Con atto del **16.03.2005**, Rep 25698 Racc. 5587, a rogito del Notaio in Nocera Inferiore, Avv. [REDACTED] è stato stipulato un contratto di mutuo ipotecario dell'importo € 85.000,00 tra la mutuante Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e i mutuatari [REDACTED]

In data **19.03.2005** veniva iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei R.R.II. di Salerno, alla formalità n. 13929 Reg. Gen. e n. 2606 Reg. Part. sugli immobili, di proprietà in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero dei predetti signori [REDACTED] identificati nel catasto fabbricati del comune di Roccapiemonte **al foglio 8 particella 71 sub 5 e particella 79 sub 8 (graffate)** e siti al Vicolo Iannicello snc del suddetto comune.

La Banca Nazionale del Lavoro s.r.l., con atto di precetto notificato in data **09.06.2018**, ha intimato il pagamento, entro dieci giorni dalla notifica, della complessiva somma di € 57.786,19. **Tutto ciò premesso** poiché il precetto è rimasto infruttuoso, su istanza della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Salerno, ha sottoposto con atto del **16/8/2018** diretto ai Signori [REDACTED] a pignoramento i seguenti beni immobili:

**- piccola porzione di fabbricato disposta su piano terra e primo con copertura a suppenno, riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Roccapiemonte come segue: Foglio 8 particella 71 sub. 5 e particella 79 sub. 8 (Graffate), vicolo Iannicello snc, p. T – 1 – 2, cat. A/2, cl. 5, vani 6, R.C. Euro 573,27.**

NCEU del comune di ROCCAPIEMONTE									
Fgl.	Part.lla	Sub.	Piano	Int.	Cat.	Cl.	Vani	R.C.	
8	71 79	5 8	T-1-2	-	A/2	5	6	573,27 €	Abitazione

**Tabella 1 - Dati catastali**

**Dati anagrafici dei debitori**

➤ [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti effettuati personalmente presso pubblici uffici.

► Il giorno **07.11.2021** la sottoscritta **Ing. Ilaria Nati** prestava giuramento telematico di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatele.

► In data **30.11.2021** si effettuavano ricerche catastali attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell'Agenzia del Territorio di Salerno, estraendo copia di n. 5 visure storiche per immobili, n. 1 visure planimetriche, 1 visura di mappa, n.2 Elenco subalterni

[cfr. allegato n. A.8. – Documentazione catastale].

► In data **08.12.2021** si richiedeva ai servizi demografici ed allo stato civile del comune di Roccapiemonte, copia del certificato di stato di famiglia, di residenza ed estratto di matrimonio [REDACTED] questi venivano rilasciati telematicamente – mezzo PEC.

[cfr. allegato n. A.3. - Documentazione stato civile].

► In data **08.12.2021**, si inoltrava - a mezzo PEC - istanza diretta agli uffici competenti del Settore Tecnico del Comune di Roccapiemonte, volta ad ottenere il rilascio di copia delle concessioni edilizie e/o titoli autorizzativi del bene oggetto di stima, del Certificato di Collaudo statico, del certificato di abitabilità, nonché previsione degli strumenti urbanistici vigenti (regolamento edilizio, RUEC, etc.); la richiesta veniva evasa telematicamente – mezzo PEC.

[cfr. allegato n. A.6. - Documentazione Urbanistica].

► In data **18.11.2021** la sottoscritta CTU, congiuntamente al custode nominato [REDACTED] dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa siti in Roccapiemonte (SA) precisamente presso l'immobile sito in vicolo Ianniciello.

[cfr. allegato n. A.1. – Nomina, comunicazioni e verbali].

► In data **08.12.2021** la sottoscritta richiedeva, alla dott.ssa [REDACTED] Notaio in Nocera Inferiore, copia del seguente atto:

- Atto di compravendita rogato da [REDACTED] in data **16.03.2005** rep. **25697/5586**.

[cfr. allegato n. A.5 – Atti notarili].

► In data **07.02.2022** si inviava la richiesta agli uffici servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate delle pratiche DOCFA relative agli immobili pignorati.

Nei giorni 2 e 23 marzo si ritirava presso gli Uffici competenti in Salerno la documentazione richiesta. [cfr. allegato n. A.3. – Documentazione catastale].

► In data **26.03.2022** si effettuavano ispezioni ipotecarie attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell'Agenzia del Territorio di Salerno, sia sul bene pignorato che sui soggetti intestatari [cfr. allegato n. A.4. – Visure Ipotecarie].

#### **4. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA.**

Al fine di procedere alla risoluzione dei quesiti posti dal G.E., la sottoscritta ha estratto copia della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio ed ha effettuato le opportune indagini peritali.

#### **5. CONTROLLO PRELIMINARE**

Verifica la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

#### **Fascicolo di causa procedura prot. n. 212/2018 R.G.E.**

- **1** - La documentazione presente nel fascicolo di causa, consiste nei seguenti documenti:

- **Atto di precetto** a firma dell'avv. [redacted]
- **Atto di pignoramento** a firma dell'avv. [redacted] del foro di Roma, notificato il 16.08.2018 a favore della **VELA MORTGAGES s.r.l.** (mandataria Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.);
- **Nota di Trascrizione del pignoramento** trascritto in data 24.09.2018 R.G. n. 36375 R.P. n. 28141.
- **Istanza di vendita** immobiliare del 26.09.2018 a firma [redacted] del foro di Roma;
- **Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** del 05.10.2018 della Dottoressa [redacted] O, Notaio in Napoli, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola;

Previo lo studio della documentazione ritirata e agli atti, della documentazione catastale estratta, dei titoli di provenienza dei beni nonché delle ispezioni ipotecarie, è stato possibile verificare la documentazione di cui all' ex art. 567 c.p.c. e constatarne la completezza.

#### **QUESITO N° 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetti del pignoramento**

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 le determinazioni sul prosieguo.

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. 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 foglio 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: 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.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;

- 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.l.la 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 od 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 (foglio, p.la, 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.

## **RISPOSTA AL QUESITO N° 1**

- **Diritto reale**

**Diritto reale in capo agli  
esecutati**

**Piena proprietà**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto dell'immobile in loro favore a firma del Notaio dott.ssa

██████████ stipulato il 16 marzo 2005 **Rep. 25697 racc. 5586** (cfr. *Allegato A.5*).

I signori ██████████ risultano proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento e appresso descritto, in ragione di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero e quindi per la **piena proprietà**.

- **Beni pignorati**

Il bene pignorato è un immobile adibito ad abitazione di tipo civile i cui dati catastali attuali sono i seguenti:

N.C.E.U. di Roccapiemonte					
Fgl.	Part.Illa	Sub.	Piano	Int.	
8	71 79	5 8	T-1-2	-	<b>Abitazione di tipo civile</b>

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del comune di Roccapiemonte al foglio 8 particella 71 sub 5 graffata alla particella 79 sub 8.

Da un'attenta analisi dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto non sono emerse **difformità formali** poiché l'identificativo catastale dell'immobile coincide.

Di seguito si riportano l'ortofoto (fonte GOOGLE MAPS) della zona ove è ubicato il bene staggito, la mappa catastale e la loro sovrapposizione per un confronto delle stesse.

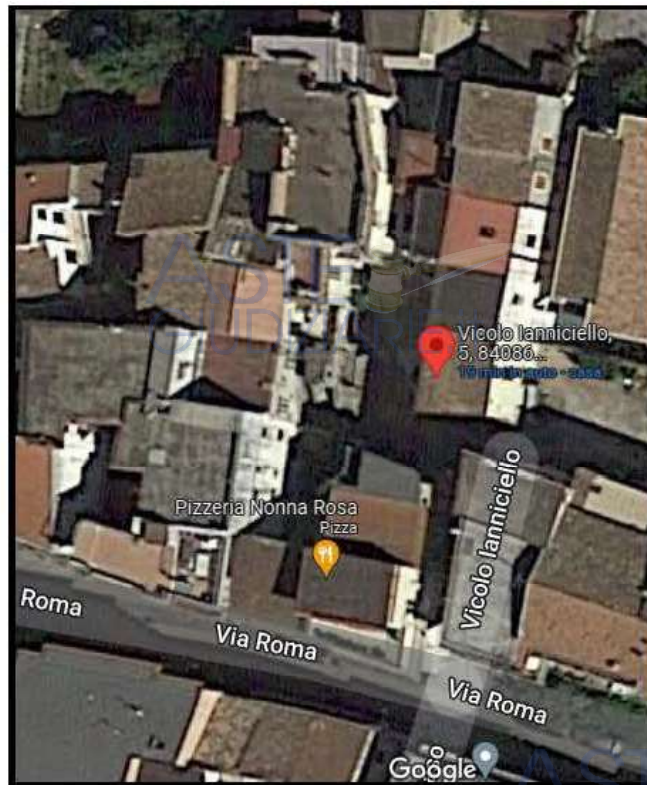


Figura 1: Ripresa satellitare GOOGLE



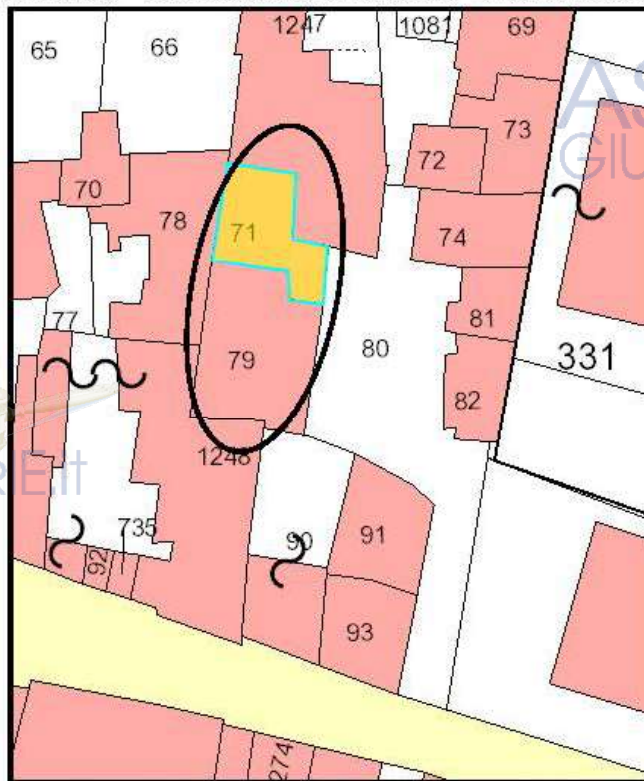


Figura 2: Identificazione catastale – Mappa catastale



Figura 3: Sovrapposizione ripresa GOOGLE e Mappa catastale



Il cespite oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Roccapiemonte (SA) al vicolo Ianniciello. Richiamando quanto fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi, la tipologia e la conformazione del bene staggito, si può asserire che è possibile vendere lo stesso in un Lotto Unico, così come illustrato nella tabella che segue:

LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE								
Tipologia	Abitazione di tipo civile con accesso da corte comune Vicolo Ianniciello disposta su tre livelli collegati da una scala interna che percorre verticalmente l'intero cespite immobiliare.							
Ubicazione	Vicolo Ianniciello snc – ROCCAPIEMONTE (SA)							
Dati catastali	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	8	71	5	A/2	5	6 vani	T-1-2	€ 573,27
		79	8					
Confini	<p>Il bene staggito nel suo insieme, costituito dalla particella 71 sub 5 graffata alla particella 79 sub 8, confina con altri immobili ubicati all'interno della corte comune in Vico Ianniciello e più precisamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>NORD</b>, con particella 1247 (altra proprietà);</li><li>• <b>EST</b>, con particella 80, corte comune, da cui l'attuale bene staggito ha l'accesso;</li><li>• <b>SUD</b> con la particella 79 in particolare al piano terra con il sub 10 ed al piano primo con il sub 3 (altra proprietà);</li><li>• <b>OVEST</b>, con particella 78 (altra proprietà).</li></ul>							

**Tabella 2 – Lotto Unico: Identificazione**

**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



### **RISPOSTA AL QUESITO N° 2**

Ai fini della stima si è ritenuto opportuno costituire un **Unico Lotto** di vendita.

In riferimento alla consistenza dell'unità abitativa e degli accessori, la misurazione delle consistenze è stata fatta secondo i criteri relativi al **calcolo della consistenza immobiliare dettate dall'Agenzia delle Entrate**; la grandezza di riferimento è **la superficie lorda omogeneizzata**, ordinariamente adottata nelle transazioni immobiliari ed indicata anche solo come **superficie commerciale**; essa è pari alla somma della **superficie lorda dei vani principali e della superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze** di uso esclusivo; la superficie lorda è stata determinata misurandola al lordo delle murature interne e di confine; i muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono stati considerati per uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono stati computati al 50 % per un massimo di 25 cm.

Le superfici delle pertinenze sono state omogeneizzate a quella dei vani principali come di seguito:

- i balconi, i terrazzi o simili di uso esclusivo vanno computati nella misura del 25%,
- le eventuali cantine e i depositi qualora non costituiscano unità immobiliari indipendenti sono state computate:
  - nella misura del 50 % se comunicanti con i vani principali;
  - nella misura del 25 % se non comunicanti.



- le superfici scoperte di ornamento a giardino o simili sono state omogeneizzate alla superficie dell' unità immobiliare principale con i seguenti coefficienti:
  - Al 10 % della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti calcolata al lordo dei muri;
  - Al 2 % per la superficie eccedente detto limite.

Di seguito si riporta la descrizione del lotto costituito:

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE																																																																									
Tipologia	Abitazione civile su tre livelli con accesso da corte comune - Vicolo Ianniciello.																																																																								
Ubicazione	Vicolo Ianniciello snc – ROCCAPIEMONTE (SA)																																																																								
Dati catastali	<table><tr><th>Foglio</th><th>Part.</th><th>Sub.</th><th>Catg.</th><th>Cl.</th><th>Cons.</th><th>Piano</th><th>Rendita</th></tr><tr><td rowspan="2">8</td><td>71</td><td>5</td><td rowspan="2">A/2</td><td rowspan="2">5</td><td rowspan="2">6 vani</td><td rowspan="2">T-1-2</td><td rowspan="2">€ 573,27</td></tr><tr><td>79</td><td>8</td></tr></table>							Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	8	71	5	A/2	5	6 vani	T-1-2	€ 573,27	79	8																																																
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita																																																																		
8	71	5	A/2	5	6 vani	T-1-2	€ 573,27																																																																		
	79	8																																																																							
Consistenza	<table><tr><th colspan="2">ROCCAPIEMONTE</th><th>USO</th><th>SUTILE</th><th>S.LORDA</th><th>COEFF.</th><th>SOMOG.</th><th>S.COMM.</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>[-]</th><th>[mq]</th><th>[mq.]</th><th>[-]</th><th>[mq.]</th><th>[mq.]</th></tr><tr><td rowspan="16">PIANO TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO</td><td rowspan="4">TERRA</td><td>INGRESSO</td><td>13,65</td><td rowspan="4">54,23</td><td rowspan="4">1,00</td><td rowspan="4">33,40</td><td rowspan="16">186,25</td></tr><tr><td>W.C.</td><td>3,12</td></tr><tr><td>CUCINA</td><td>15,28</td></tr><tr><td>RIPOSTIGLIO</td><td>1,35</td></tr><tr><td rowspan="6">PRIMO</td><td>DISIMPEGNO</td><td>4,77</td><td rowspan="6">89,49</td><td rowspan="6">1,00</td><td rowspan="6">60,40</td></tr><tr><td>LETTO - 1</td><td>26,19</td></tr><tr><td>LETTO - 2</td><td>16,45</td></tr><tr><td>SOGGIORNO/STUDIO</td><td>10,40</td></tr><tr><td>W.C.</td><td>2,59</td></tr><tr><td>TERRAZZO</td><td>10,07</td></tr><tr><td rowspan="4">SOTTOTETTO</td><td>DISIMPEGNO</td><td>4,52</td><td rowspan="4">73,99</td><td rowspan="4">0,50</td><td rowspan="4">23,58</td></tr><tr><td>SOTTOTETTO</td><td>26,19</td></tr><tr><td>SOTTOTETTO</td><td>16,45</td></tr><tr><td>LASTRICO</td><td>12,05</td></tr><tr><td colspan="6">ROCCAPIEMONTE - F.08 - P.71 - S.05 U P.79 - S.08</td><td>123</td><td>186</td></tr></table>							ROCCAPIEMONTE		USO	SUTILE	S.LORDA	COEFF.	SOMOG.	S.COMM.			[-]	[mq]	[mq.]	[-]	[mq.]	[mq.]	PIANO TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO	TERRA	INGRESSO	13,65	54,23	1,00	33,40	186,25	W.C.	3,12	CUCINA	15,28	RIPOSTIGLIO	1,35	PRIMO	DISIMPEGNO	4,77	89,49	1,00	60,40	LETTO - 1	26,19	LETTO - 2	16,45	SOGGIORNO/STUDIO	10,40	W.C.	2,59	TERRAZZO	10,07	SOTTOTETTO	DISIMPEGNO	4,52	73,99	0,50	23,58	SOTTOTETTO	26,19	SOTTOTETTO	16,45	LASTRICO	12,05	ROCCAPIEMONTE - F.08 - P.71 - S.05 U P.79 - S.08						123	186
ROCCAPIEMONTE		USO	SUTILE	S.LORDA	COEFF.	SOMOG.	S.COMM.																																																																		
		[-]	[mq]	[mq.]	[-]	[mq.]	[mq.]																																																																		
PIANO TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO	TERRA	INGRESSO	13,65	54,23	1,00	33,40	186,25																																																																		
		W.C.	3,12																																																																						
		CUCINA	15,28																																																																						
		RIPOSTIGLIO	1,35																																																																						
	PRIMO	DISIMPEGNO	4,77	89,49	1,00	60,40																																																																			
		LETTO - 1	26,19																																																																						
		LETTO - 2	16,45																																																																						
		SOGGIORNO/STUDIO	10,40																																																																						
		W.C.	2,59																																																																						
		TERRAZZO	10,07																																																																						
	SOTTOTETTO	DISIMPEGNO	4,52	73,99	0,50	23,58																																																																			
		SOTTOTETTO	26,19																																																																						
		SOTTOTETTO	16,45																																																																						
		LASTRICO	12,05																																																																						
	ROCCAPIEMONTE - F.08 - P.71 - S.05 U P.79 - S.08							123	186																																																																
	Descrizione	<p>Abitazione di tipo civile con accesso autonomo da corte comune (Vicolo Ianniciello) con superficie utile omogeneizzata di circa <b>123 mq</b> e superficie lorda commerciale di circa <b>186 mq</b>, sviluppata su tre livelli collegati da una scala interna in calcestruzzo.</p> <p>Lo stabile ricade in una zona centrale del centro abitato all'interno del nucleo del territorio comunale di più antica costruzione poco distante dal Municipio, ben servita dai servizi essenziali, facilmente raggiungibile dai mezzi di trasporto pubblici e poco distante dai negozi di vario genere.</p> <p><b>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO</b></p> <p>Il complesso immobiliare nasce seguendo i dettami dell'edilizia a corte tipica delle costruzioni antiche erette in aderenza e realizzate in epoche diverse. Gli agglomerati</p>																																																																							



	<p>edilizi si sviluppano in modo da formare una corte ad uso comune su cui il cespite oggetto di esecuzione ha accesso; esso è costituito da due corpi di fabbrica differenti derivanti da due particelle e subalterni distinti ma graffiati tra loro.</p> <p>L'immobile, la cui costruzione è da attribuirsi antecedentemente al 1967, ha una struttura mista in muratura e calcestruzzo armato, si sviluppa su due livelli ad uso residenziale ed un sottotetto adibito a soffitta/deposito collegati internamente da una scala in calcestruzzo armato che percorre verticalmente l'intero cespite immobiliare oggetto di pignoramento.</p> <p><u>IL PIANO TERRA</u>, dedicato alla zona giorno, è composto dal bagno, cucina, disimpegno e ripostiglio ricavato sotto la rampa di scale che porta al piano superiore.</p> <p><u>IL PIANO PRIMO</u> dove si sviluppa la zona notte, invece è composto da due camere da letto di cui una matrimoniale, un soggiorno/studio con bagno di servizio e ampio terrazzo esterno che è a servizio del locale soggiorno e della camera da letto matrimoniale. I locali del piano primo sono disposti intorno al ballatoio di arrivo della rampa di scale dal quale hanno ingresso.</p> <p>Infine al piano secondo si trovano <u>I LOCALI SOTTOTETTO</u> e terrazza esterna, detti locali al momento dei sopralluoghi erano in uno stato grezzo di realizzazione ed adibiti a depositi.</p> <p>Per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche - costruttive e di finitura il fabbricato è costituito dall'aggregazione di due corpi di fabbrica e presenta i seguenti criteri costruttivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Strutture in muratura portante ed in calcestruzzo armato;</li><li>• Copertura a lastrico a cielo e a falde con lamiera coibentata di finto coppo;</li><li>• Intonaco del tipo civile;</li><li>• Infissi eterni in alluminio e vetro, infissi interni in legno.</li></ul> <p><b>Il complesso immobiliare presenta uno stato conservativo dal punto di vista sia strutturale che manutentivo decisamente precario.</b></p> <p>Internamente sono diffusi i fenomeni di ammaloramento delle pareti causa delle infiltrazioni e dell'umidità, sono presenti inoltre diversi stati fessurativi all'interno degli intonaci ma l'aspetto che ha destato maggiore preoccupazione è lo sfondellamento del solaio a copertura del bagno a piano terra tanto da rendere visibili gli elementi strutturali che costituiscono l'orizzontamento e l'inizio di distacco dell'intonaco del solaio della camera da letto matrimoniale al piano primo.</p> <p>Non è presente un impianto di riscaldamento e la produzione di acs (acqua calda sanitaria) è possibile attraverso l'uso di due scaldini a gas.</p> <p>L'impianto elettrico è di vecchia realizzazione e sono presenti qua e là dei fili non incassati.</p> <p>Per l'immobile non è stato costituito alcun condominio.</p> <p><b>[Allegato n. A.9 - Elaborati grafici e calcolo consistenza]</b></p>
<b>Caratteristiche e accessi</b>	<p>Il fabbricato ha un accesso autonomo da una corte comune ad altre abitazioni confinanti, accessibile da vicolo Ianniciello con imbocco dalla principale via Roma, strada di collegamento ai paesi limitrofi di Castel San Giorgio e Nocera inferiore.</p>

<b>APE</b>	L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, vista la tipologia di bene staggito (abitazione di tipo civile), secondo il D.Lgs 192/05 vige l'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica (APE). Ai fini della sola classificazione energetica è stato redatto l'APE. L'immobile ricade in classe energetica "G", con prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 328,1210 kWh/m <sup>2</sup> anno [cfr. Allegato A10. – A.P.E.]
<b>Osservazioni</b>	Lo stato manutentivo come sopra detto è decisamente precario; l'impianto elettrico non è rispondente alla normativa vigente e lo sfondellamento dei solai al piano terra non garantisce l'agibilità dell'immobile. A tal fine saranno necessari degli interventi di adeguamento per i cui costi si rimanda al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Ing. Ilaria Nati

Pagina 15 di 47

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)

[P.E.C. ilaria.nati@ordinasa.it](mailto:P.E.C. ilaria.nati@ordinasa.it)

## **- PLANIMETRIA GENERALE -**

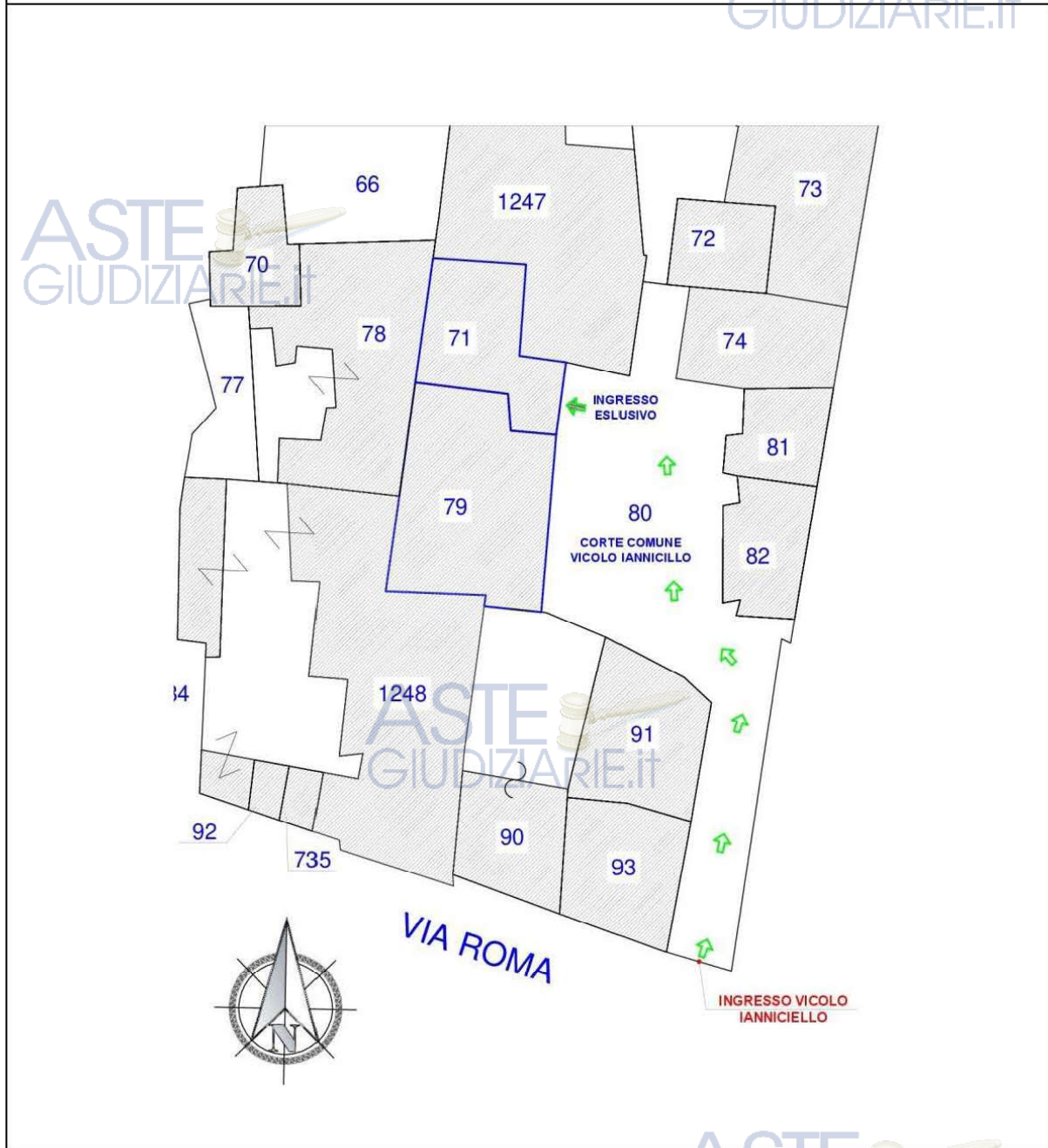


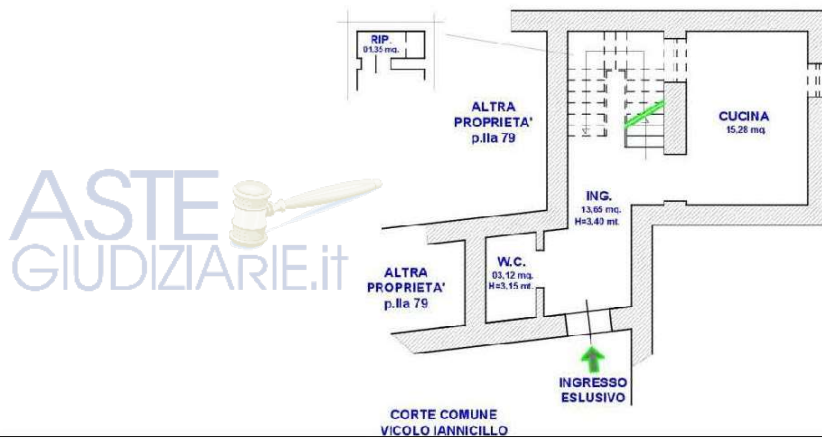
Tabella 3 - Planimetria generale



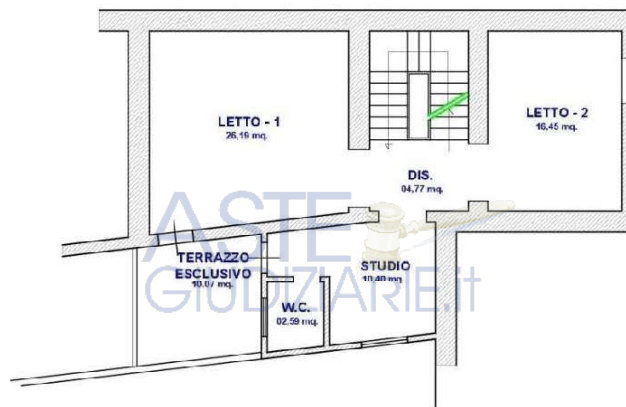
## LOTTO UNICO - PLANIMETRIE

NCEU – Fgl. 8 – p.lla 71/5 graffata a p.lla 79/8 (abitazione)

### --- PIANO TERRA ---



### --- PIANO PRIMO ---



### --- PIANO SOTTOTETTO ---

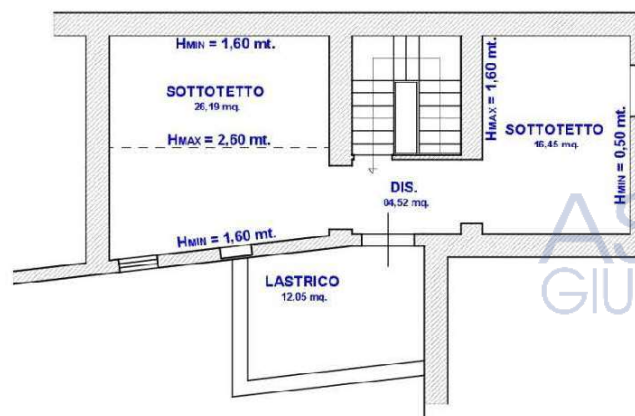


Tabella 4 - Lotto Unico: Planimetrie piano terra, piano primo e sottotetto

## **LOTTO UNICO - FOTOGRAFIE**

**NCEU – Fgl. 8 – p.lla 71/5 graffata a p.lla 79/8 (abitazione)**



**Figura 4 - Vista esterna da corte comune**



**Figura 5 - Vista esterna da corte comune**



**Figura 6 - Piano terra: ingresso**



**Figura 7 - Piano terra: ingresso**





**Figura 8 - Piano terra: ripostiglio**



**Figura 9 - Piano terra: bagno**



**Figura 10 - piano terra: cucina**



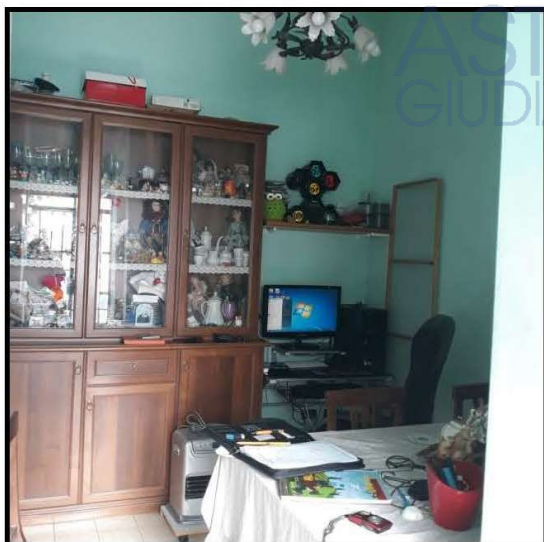
**Figura 11 - piano terra: cucina**



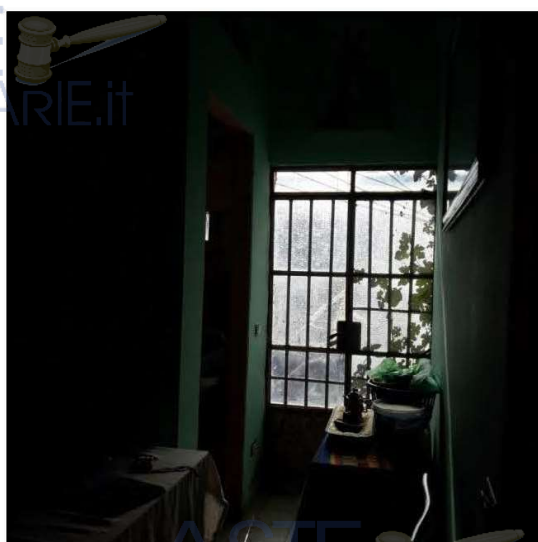
**Figura 12 - Ingresso piano terra**



**Figura 13 - Piano primo**



**Figura 14 - Piano primo: studio**



**Figura 15 - Piano primo: studio**





Figura 16 - Piano primo: wc



Figura 17 - Piano primo: terrazzo



Figura 18 - Piano primo: terrazzo



Figura 19 - Piano primo: camera matrimoniale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
Ing. Ilaria Nati  
GIUDIZIARIE.it

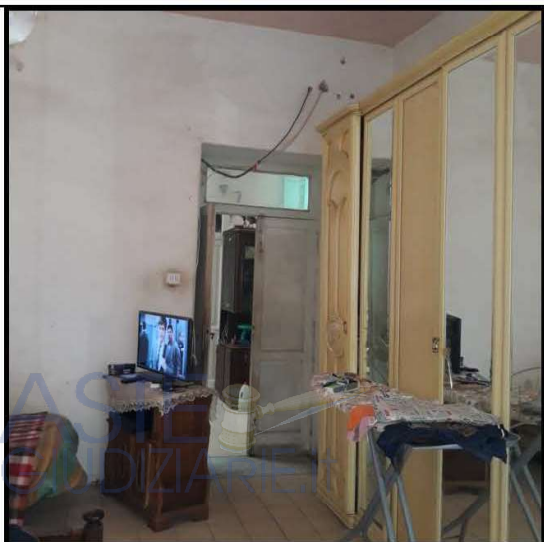


Figura 20 - Piano primo: camera matrimoniale

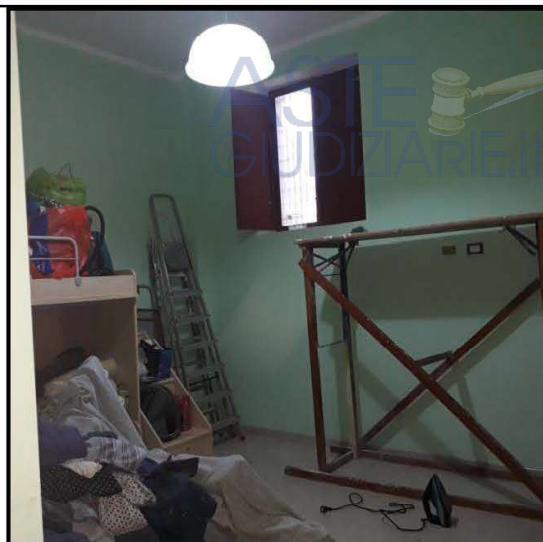


Figura 21 - Piano primo: camera singola



Figura 22 - Piano secondo - soffitta



Figura 23 - Piano secondo - soffitta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Ing. Ilaria Nati

Pagina 22 di 47

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)

P.E.C. [ilaria.nati@ordinasa.it](mailto:ilaria.nati@ordinasa.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Figura 24 - Piano secondo - soffitta

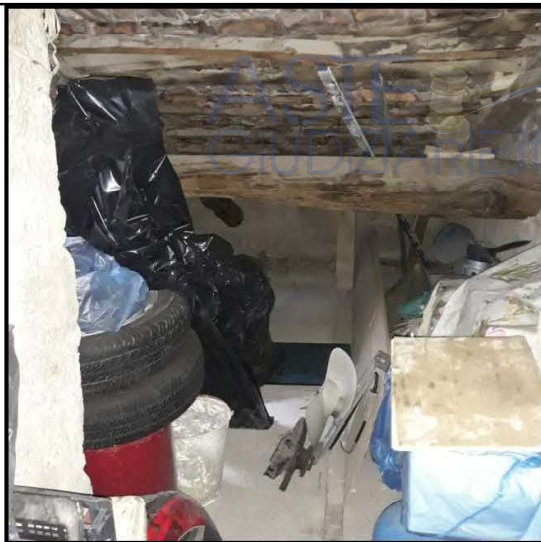


Figura 25 - Piano secondo - soffitta



Figura 26 - Piano secondo: terrazzo



Figura 27 - Piano secondo: terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
Ing. Ilaria Nati  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 23 di 47

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)

P.E.C. [ilaria.nati@ordinasa.it](mailto:ilaria.nati@ordinasa.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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**

Così come già evidenziato nei quesiti precedenti, il bene pignorato è un immobile adibito a civile abitazione i cui dati catastali attuali sono i seguenti:

NCEU del comune di ROCCAPIEMONTE									
Fgl.	Part.lla	Sub.	Piano	Int.	Catg.	Cl.	Vani	R.C.	
8	71 79	5 8	T-1-2	-	A/2	5	6	573,27 €	Abitazione

Ing. **Ilaria Nati**

Pagina **24** di **47**

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)

P.E.C. [ilaria.nati@ordinasa.it](mailto:ilaria.nati@ordinasa.it)



Sulla base delle ricerche catastali effettuate in particolare in virtù delle visure storiche eseguite è emerso che i debitori [REDACTED] risultano intestatari dell'immobile staggito a partire dal 16.03.2005, antecedentemente a tale data risultano invece intestatari i signori [REDACTED] che hanno acquistato lo stabile nel 1980.

In riferimento alla storia catastale e quindi alle variazioni avvenute nel tempo è bene chiarire che la sagoma attuale del bene staggito (mappali 71 e 79) era già presente nell'impianto di mappa datato 1896 e pertanto alla data di meccanizzazione del catasto terreni del 1975 già risultava come ente urbano.

L'attuale identificativo catastale, **foglio 8 particella 71 sub. 5 e particella 79 sub. 8 (graffate)**, è stato interessato da una denuncia di variazione catastale per fusione del **14.05.2005 (prot. SA0054296)** e deriva dalla **soppressione** dei seguenti immobili:

- foglio 8 particella 79 subalterno 4;
- foglio 8 particella 71 subalterno 1;
- foglio 8 particella 71 subalterno 2.

A loro volta :

- la particella 79 sub 4, è stata interessata da denuncia di variazione per ampliamento e ristrutturazione del 17.01.2005 (prot. n. SA0016998) variando la propria categoria e consistenza; detta unità immobiliare era già costituita alla data di meccanizzazione del catasto fabbricati (1987)
- la particella 71 sub. 1, già presente nella meccanizzazione del 1987, è stata interessata da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 17.01.2005 (Prot. SA0017036) con variazione della categoria;
- la particella 71 sub. 2, già presente nella meccanizzazione del 1987, è stata interessata da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 17.01.2005 (Prot. SA0017036) con variazione della categoria;

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo dei passaggi catastali:

DATA	PROTOCOLLO	DESCRIZIONE
1896	[-]	<b>I mappali 71 e 79 del fgl. 8 di Roccapiemonte con la loro sagoma risultavano già presenti nella mappa di impianto catastale datata 1896</b>
30/01/1975	Impianto meccanografico - terreni	<b>Risultavano i seguenti enti urbani:</b> <b>p.lla 71 ente urbano</b> della consistenza di 51 mq <b>p.lla 79 ente urbano</b> della consistenza di 95 mq
30/06/1987	Impianto meccanografico - fabbricati	<b>Risultavano le seguenti unità immobiliari:</b> <b>p.lla 71/1 - Abitazione rurale – A/6 – 2,5 vani;</b> <b>p.lla 71/2 - Abitazione rurale – A/6 – 3,5 vani;</b> <b>p.lla 79/4 Abitazione rurale – A/6 – 1 vano;</b>
17/01/2005	- SA 0017036 -	D.O.C.F.A. per diversa distribuzione degli spazi interni con il quale il mappale <b>71/1 varia la categoria in A2</b>
17/01/2005	- SA 0017036 -	D.O.C.F.A. per diversa distribuzione degli spazi interni con il quale il mappale <b>71/2 varia la categoria in A2</b>
17/01/2005	- SA0016998 -	D.O.C.F.A. per ampliamento e ristrutturazione con il quale il mappale <b>79/4 varia la categoria in A2 e la consistenza in 1,5 vani</b>
14/05/2005	- SA 0054296 -	D.O.C.F.A. per fusione con il quale le unità immobiliari distinte con i mappali 71/1, 71/2 e 79/4 vengono fuse in un'unica unità immobiliare distinta con i mappali 71/5 graffiata al 79/8 di categoria A2 e della consistenza di 6 vani.
16/11/2005	- SA 0326868 -	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO
09/11/2015	[-]	INSERIMENTO DATI DI SUPERFICE <b>Totale: 120 m²</b> <b>Totale escluse aree scoperte*: 114 m²</b>

**Tabella 5 - Schema riassuntivo passaggi catastali**

A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, inoltre i dati catastali sono risultati idonei all'identificazione del bene. Si allegano le visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali (cfr. Allegato A.3).

**Difformità catastali**

**Ing. Ilaria Nati**

**Pagina 26 di 47**

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)

[P.E.C. ilaria.nati@ordinas.it](mailto:P.E.C. ilaria.nati@ordinas.it)

Sono state riscontrate alcune difformità tra le planimetrie catastali ed il rilievo dello stato di fatto. **A valle della sanatoria urbanistica** si potrà procedere all' allineamento catastale di tali difformità con un DOCFA a carico dell'aggiudicatario con costo di **1.000 € (DOCFA - n. 1 u.i.)**


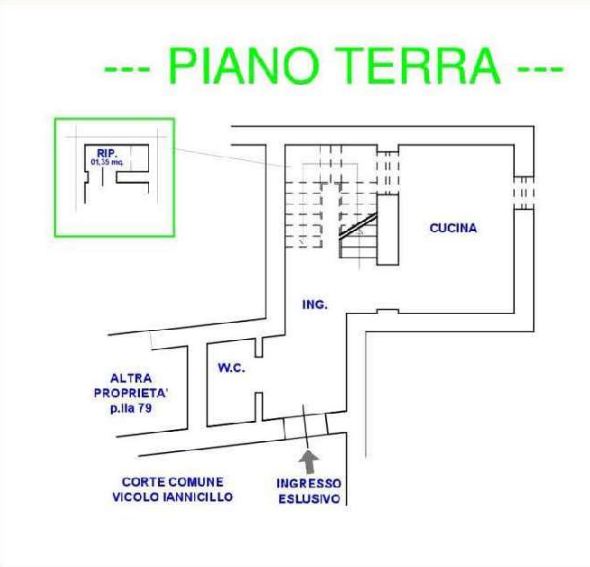

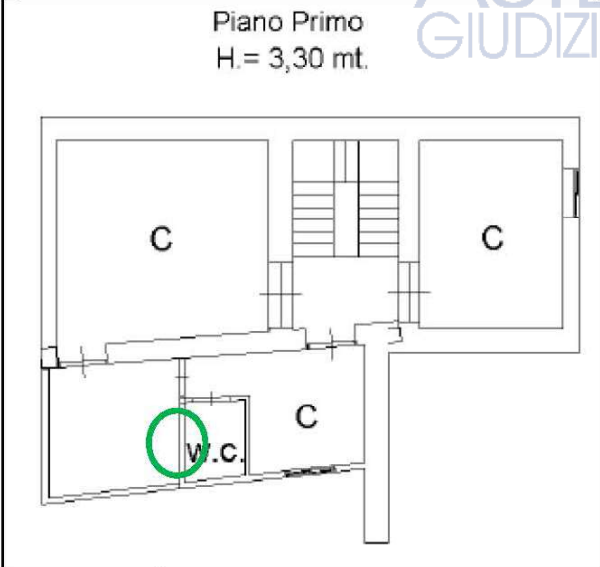


<b>CONFRONTO dello STATO DI FATTO con PLANIMETRIE CATASTALI</b>	
PLANIMETRIA CATASTALE – PIANO TERRA	STATO DI FATTO RILEVATO – PIANO TERRA
<p>Piano Terra H.= 3,30 mt.</p> 	<p>--- PIANO TERRA ---</p> 
	DIFFORMITA': ripostiglio non riportato nella planimetria catastale ricavato sotto la rampa di scale che conduce al piano superiore
PLANIMETRIA CATASTALE – PIANO PRIMO	STATO DI FATTO RILEVATO – PIANO PRIMO
<p>Piano Primo H.= 3,30 mt.</p> 	<p>--- PIANO PRIMO ---</p> 
	DIFFORMITA': non riportata nella planimetria catastale la finestra del locale w.c. e prospiciente il terrazzo esterno.

Tabella 6 - Confronto stato di fatto e planimetrie catastali



**QUESITO 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 n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **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 \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

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** - Piena ed intera proprietà di **immobile** ubicato in Roccapiemonte (SA) alla via Vico Ianniciello, sviluppato su tre livelli (piano T-1-2) con superficie utile omogeneizzata pari a 123 mq.

È composto al **piano terra** (zona giorno) da cucina bagno e ripostiglio, al **piano primo** (zona notte) da due camere da letto di cui una matrimoniale, soggiorno/studio con bagno di servizio e terrazza esterna ed infine al **piano secondo** da locali adibiti a soffitta/deposito. Lo stato di manutenzione è in condizioni precarie è quindi necessaria una ristrutturazione.

Confina a **NORD**, con particella 1247 (altra proprietà), **EST**, con particella 80, corte comune, da cui l'attuale bene staggito ha l'accesso, **SUD** con sub 10 e sub 3 della particella 79 (entrambe di altra proprietà), **OVEST**, con particella 78 (altra proprietà).

È riportato nel **C.F.** del **Comune di Roccapiemonte** al **foglio 8**, **p.lla 71**, **sub 5** e **p.lla 79 sub 8 (graffate)**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di alcune difformità (sgabuzzino ricavato al piano terra nel sottoscale e di una finestra nel bagno di servizio al primo piano).

L'immobile, nel suo assetto originario, è stato costruito antecedentemente al 1967 ma nel corso degli anni ha subito diverse variazioni denunciate soltanto sotto il profilo catastale e non urbanistico. Le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico sono in parte legittime in

Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura Esecutiva n° 212/2018 R.G.E.  
quanto la loro realizzazione risale antecedentemente al 1967 ed in parte sono da sanare (realizzazione dello sgabuzzino al piano terra e della finestra al piano primo).

Per la sanatoria di cui sopra occorrerà effettuare:

- **ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' URBANISTICA;**
- **REDAZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE con procedura DOCFA**

Considerato lo stato precario dei luoghi occorrerà effettuare:

- **LAVORI EDILI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ADEGUAMENTO**
- **SCIA PER LAVORI DI MANUTENZIONE;**
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA';**

**PREZZO BASE euro 73.500 €**

#### **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 esecutato** (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

**Ing. Ilaria Nati**

**Pagina 29 di 47**

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)

P.E.C. [ilaria.nati@ordinasa.it](mailto:ilaria.nati@ordinasa.it)



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**

I sigg.ri

diventavano proprietari dell'immobile staggito e censito al NCEU al foglio

**8 p.lla 71 sub 5 e p.lla 79 sub 8** sito in vicolo Iannicello snc piano T-1-2 cat. A/2 cl. 5, vani 6 R.C.

Euro 573,27, in forza dei seguenti atti:

- **Atto di compravendita** in data 16.03.2005 a firma [REDACTED] notaio in Nocera Inferiore rep.25697 racc. 5586 con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano dai signori [REDACTED] immobile oggetto di esecuzione.

Si ricorda che dette particelle derivano dalla fusione, senza opere, delle **particelle 79 sub 4, 71 sub 1 e 71 sub 2** ricadenti nel foglio 8 giusta denuncia di variazione presentata all'Agenzia del territorio di Salerno in data 14 febbraio 2005 con protocollo numero SA0054296.

Le suddette unità immobiliari, nell'anno 2005 ma precedentemente alla fusione, sono state interessate da denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento e ristrutturazione, variando così la categoria ( da A/6 a A/2) e la consistenza.

A loro volta gli originari mappali **71/1-71/2 e 79/4 del foglio 8** sono pervenuti ai signori [REDACTED] A con il seguente:

- **Atto di compravendita** per notar [REDACTED] del 30 settembre 1980 registrato e trascritto a Salerno il 7 ottobre 1980, rispettivamente, al n.10903 ed ai nn. 24029/21150 per compravendita dai signori [REDACTED]

**QUESITO N° 6: Verificare la regolarità del bene o 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. 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<sup>1</sup>.*"

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.);

**Ing. Ilaria Nati**

**Pagina 31 di 47**

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)

P.E.C. [ilaria.nati@ordinasa.it](mailto:ilaria.nati@ordinasa.it)



**- 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 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

L'immobile staggito è composto da piano terra, primo piano e sottotetto; il corpo di fabbrica originario nel suo assetto (sagoma) principale era già presente nell'impianto di mappa catastale datato 1896 e la consistenza principale dell'immobile alienato era già riportata nelle planimetrie di primo impianto estratte dagli archivi catastali e datate 1941, pertanto si può asserire che, l'immobile nel suo assetto originario, sia stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 come anche dichiarato nell'atto di provenienza a firma del notaio [REDACTED] del 16.03.2005 rep. 25697.



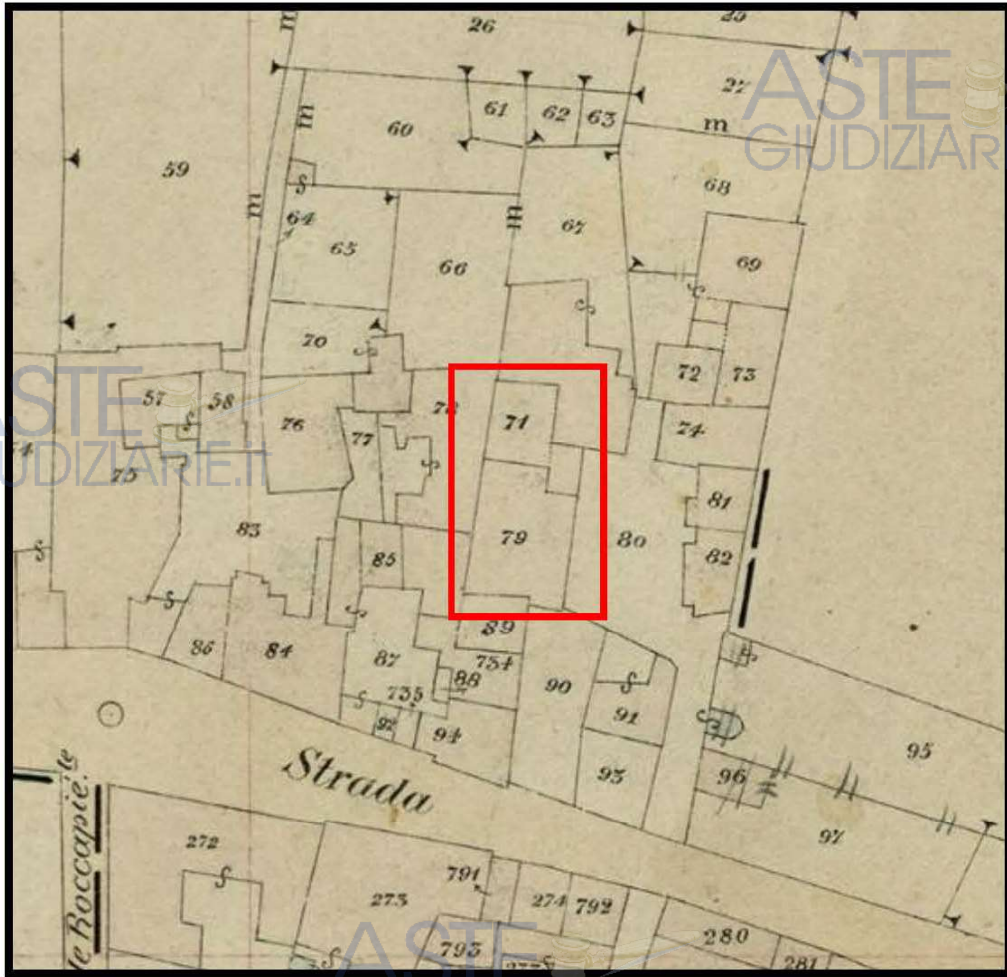


Figura 28 - Mappa d'impianto anno 1896

Detto ciò è utile sottolineare che il cespite immobiliare dal suo assetto originario a quello attuale ha subito diverse variazioni denunciate solo sotto il profilo catastale ma non urbanistico come si evince dal **riscontro (PEC del 12/01/2022) alla richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale dalla quale non è emersa alcuna pratica edilizia inerente l'immobile staggito.**

L'attuale identificativo (fgl. 8 part.IIa 71/5 U 79/8) è stato costituito con una denuncia di variazione catastale per fusione (prot. SA0054296 del 14/02/2005) a partire dalle unità immobiliari distinte con i mappali 71/1, 71/2, 79/4 e queste ultime precedentemente erano state interessate da denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni (prot. SA0017036 del 17/01/2005 per il mappale 71 subb. 1 e 2) e ampliamento e ristrutturazione (prot. SA0016998 del 17/01/2005 per il mappale 79/4); le prime planimetrie in atti afferenti i mappali 71/1 - 72/2 - 79/4 risalgono al 1941.

**Riassumendo,** dagli accertamenti effettuati è risultato:

Ing. Iaria Nati

Pagina 34 di 47

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: ilarianati@libero.it

P.E.C. iaria.nati@ordinasa.it

A. **Dal confronto dello stato dei luoghi** con l' ultima planimetria in atti afferente l' identificativo catastale attuale (fgl. 8 part.lla 71/5 U 79/8) sono emerse lievi difformità:

1. creazione di un ripostiglio al piano terra nel sottoscala;
2. realizzazione di una finestra nel bagno al piano primo.


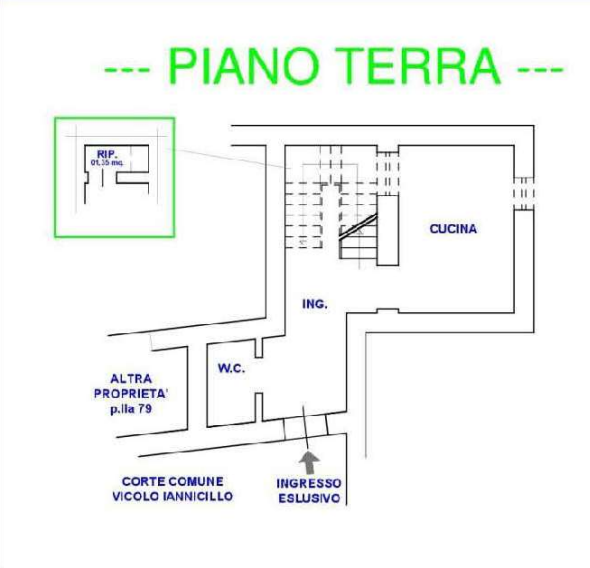

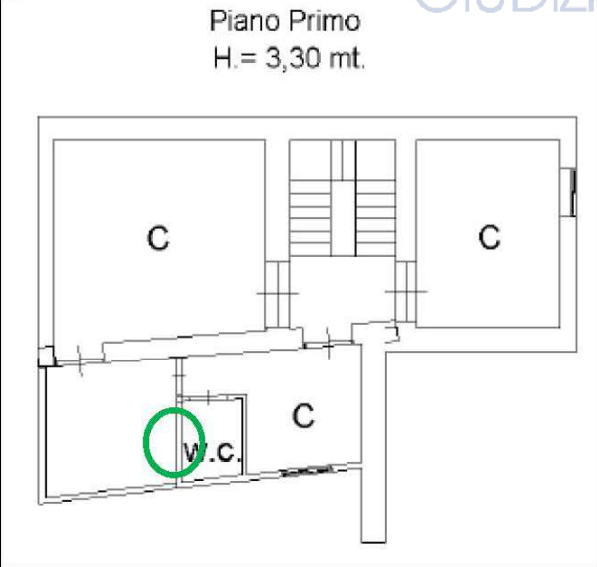


<b>CONFRONTO dello STATO DI FATTO con PLANIMETRIE CATASTALI</b>	
PLANIMETRIA CATASTALE – PIANO TERRA	STATO DI FATTO RILEVATO – PIANO TERRA
 <p>Piano Terra H. = 3,30 mt.</p> <p>Altra Ditta</p> <p>w.c. Ingr.</p> <p>vicolo Iannicello</p>	 <p>--- PIANO TERRA ---</p> <p>RIP. 01.30 mt.</p> <p>CUCINA</p> <p>ING.</p> <p>w.c.</p> <p>ALTRA PROPRIETA' p.lla 79</p> <p>CORTE COMUNE VICOLO IANNICELLO</p> <p>INGRESSO ESCLUSIVO</p>
	<b>DIFFORMITA':</b> ripostiglio non riportato nella planimetria catastale ricavato sotto la rampa di scale che conduce al piano superiore
PLANIMETRIA CATASTALE – PIANO PRIMO	STATO DI FATTO RILEVATO – PIANO PRIMO
 <p>Piano Primo H. = 3,30 mt.</p> <p>C C C</p> <p>w.c.</p>	 <p>--- PIANO PRIMO ---</p> <p>LETTO - 1</p> <p>LETTO - 2</p> <p>DIS.</p> <p>STUDIO</p> <p>TERRAZZO ESCLUSIVO</p> <p>w.c.</p>
	<b>DIFFORMITA':</b> non riportata nella planimetria catastale la finestra del locale w.c. e prospiciente il terrazzo esterno.

Tabella 7 – Confronto stato di fatto e planimetrie catastali



Relativamente a dette difformità, non si è certi dell'epoca della loro realizzazione ma verosimilmente sono successive al 2005 (DOCFA per fusione - prot. SA0054296 del 14/02/2005) pertanto attesa l'inesistenza di un titolo abilitativo, sono da ritenersi illegittime; risulta altresì la mancanza di un titolo edilizio per la fusione catastale delle unità immobiliari.

B. **Dal confronto delle planimetrie catastali** dei mappali 71/1 - 71/2 - 79/4 **datate 1941** e le planimetrie, afferenti alle stesse unità immobiliari, **datate 2005** è emersa la realizzazione, nel suddetto lasso di tempo, dei seguenti interventi:

1. realizzazione della rampa di scale di collegamento verticale del piano terra, piano primo e sottotetto;
2. realizzazione di piccolo ampliamento del cucinino per adeguamento igienico-sanitario sito al piano primo con sovrastante copertura a lastrico;
3. diversa distribuzione degli spazi interni con apertura/chiusura dei vani e interventi di manutenzione straordinaria.

Relativamente alle difformità di cui al punto B, non si è certi dell'epoca della loro realizzazione; si può circoscrivere tale arco temporale ad un periodo che va dal 1941 (planimetrie di impianto) al 2005 (DOCFA per diversa distribuzione e ampliamento e ristrutturazione - prot. SA0017036 e SA0016998 del 17/01/2005). A valle di un'attenta analisi della tipologia costruttiva nonché delle tecnologie utilizzate, è possibile collocare l'epoca di realizzazione di tali interventi antecedentemente al 1967 e si può quindi asserire che tali opere risultano legittime.

#### **- SANATORIA DELLE DIFFORMITÀ**

Le difformità riscontrate da dover sanare risultano quindi, quelle indicate al p.to A; esse sono classificabili come interventi di manutenzione straordinaria così come identificate all' art. 3 co. 1 lettera b) del DPR 380/01 agg. ed essendo prettamente manutentive ed interne al volume edilizio non modificando i parametri urbanistici né in termini volumetrici né di superficie risultano doppiamente conformi alla normativa urbanistica vigente oggi e all' epoca della loro realizzazione risultando sanabili ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/01 previo il pagamento dei diritti amministrativi. È dunque necessario un:

**ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ URBANISTICA (art. 36 del DPR 380/01) per fusione catastale del 2005, realizzazione finestra al piano primo e creazione ripostiglio.**

Per quanto detto, quindi, non risulta necessario ricorrere ai vantaggi offerti dall' art. 40 co. 6 della l. 47/85 per l' accesso – in via straordinaria - ad uno dei passati condoni per una sanatoria in via "speciale".

**Deve essere inoltre redatta e presentata la richiesta di agibilità ma tenuto conto del precario stato manutentivo ed igienico sanitario, dovranno prima essere eseguiti interventi di manutenzione straordinaria ivi compreso il consolidamento statico dei solai e della copertura e interventi di sostituzione/realizzazione degli impianti elettrico e termoidraulico.**

<b>SPESE A CURA DELL' AGGIUDICATARIO</b>	
<b>ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' URBANISTICA</b>	<b>€ 2.000</b> comprensivo di spese tecniche e sanzione.
<b>LAVORI EDILI DI MANUTENZIONE:</b>	circa 123 mq x 400 €/mq = circa € 49.000 + IVA al 10 % - TOTALE circa <b>€ 54.000</b> .
<b>SPESE TECNICHE: SCIA PER LAVORI DI MANUTENZIONE</b>	con progettazione e direzione dei lavori architettonici e strutturali – TOTALE <b>€ 3.000</b> comprensivo di spese e accessori.
<b>SPESE TECNICHE: SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'</b>	<b>€ 1.000</b> comprensivo di spese ed accessori.
<b>REDAZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE con procedura DOCFA</b>	<b>€ 1.000</b> comprensivo di spese e accessori.

**Tabella 8 - Spese da sostenere**

#### **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.

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



Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura Esecutiva n° 212/2018 R.G.E.  
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**

Al momento dell'accesso, così come dichiarato dall'esecutato nel verbale (*cfr. Allegato 2*),  
l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risultava occupato ed in possesso dei  
debitori esecutati, [REDACTED]

[REDACTED] e del proprio nucleo familiare.

Essendo l'immobile non occupato da un terzo occupante non si procederà alla quantificazione  
del canone di locazione di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile  
pignorato; né si indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi  
al terzo occupante.

### **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:

- 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**

Di seguito si riporta schematicamente l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate sia sugli identificativi catastali attuali dell'immobile sia a nome di entrambi gli esecutati (*cfr. Allegato A.9*):

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 24/09/2018 ai nn.36375/28141 emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il 16/08/2018 contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di perizia;  
➤ **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 19/03/2005 ai nn.13929/2606 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (NOCERA INFERIORE) del 16/03/2005, rep.25698/5587, per EURO 170.000,00 a garanzia di EURO 85.000,00 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto di perizia.

Inoltre, in base alle indagini effettuate non sono emerse per il bene oggetto della presente perizia:

- A. ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE;  
B. PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE: l'immobile è in possesso dei coniugi e del proprio nucleo familiare.  
C. VINCOLI STORICI-ARTISTICI: non sono stati riscontrati sull'immobile pignorato l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, architettonici, paesaggistici, archeologici,



urbanistici e/o amministrativi, e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

**D. REGOLAMENTO CONDOMINIALE:**

Nell'immobile in questione non è stato costituito alcun condominio.

**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 (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**

Il bene oggetto di perizia non ricade su suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento.

**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 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**

Dalle ricerche effettuate non sono emersi pesi o oneri di altro tipo sull'immobile pignorato.

**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.

● ● ●

**RISPOSTA AL QUESITO N° 11**

L'immobile non è interessato da spese di gestione indicate nel quesito in oggetto in quanto non è costituito alcun condominio

**QUESITO N° 12: Stima Immobiliare**

**RISPOSTA AL QUESITO N° 12**

**Stima del più probabile valore di mercato degli immobili:**

LOTTO UNICO - STIMA								
TIPOLOGIA	<u>Abitazione civile su tre livelli con accesso autonomo da corte comune in Vicolo Ianniciello con zona giorno al piano terra, zona notte al primo piano e deposito al piano sottotetto. DA RISTRUTTURARE</u>							
UBICAZIONE	Vicolo Ianniciello snc – ROCCAPIEMONTE (SA)							
CONSISTENZA	S <sub>netta</sub> - omogenizzata = 123 mq							
	S <sub>lorda</sub> - commerciale = 186 mq							
DATI CATASTALI	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	8	71	5	A/2	5	6 vani	T-1-2	€ 573,27
		79	8					



## **METODO DI STIMA**

Nella fattispecie, relativamente al LOTTO unico (mappali 71/5 graffato 79/8) comprensiva di pertinenze, tenuto conto che trattasi di unità immobiliare per la quale sono necessari importanti lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento igienico sanitario e sostituzione degli impianti, si è proceduto alla valutazione con il criterio del **VALORE DI TRASFORMAZIONE** che in un mercato attivo come il caso di specie, coincide con il valore di mercato.

Il valore di trasformazione, nel caso di specie, è dato dalla differenza tra il valore del bene trasformato (nel nostro caso: unità immobiliare in condizioni di normale manutenzione) e le spese occorrenti per la trasformazione (nel nostro caso: costi necessari per i lavori manutentivi).

Per procedere con il suddetto metodo di stima, inizialmente si è stimato l'unità immobiliare a valle dei lavori manutentivi con un procedimento diretto comparativo e, successivamente, dopo aver individuato le lavorazioni necessarie per il completamento, si sono stimati i costi dei lavori da eseguire.

### **VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE A VALLE DEI LAVORI MANUTENTIVI**

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare comprensiva di pertinenze, si è proceduto all'analisi attraverso tre distinti metodi di stima: due sono di tipo diretto (sintetico – comparativo), mentre il terzo deriva dall'applicazione di un modello indiretto (capitalizzazione del reddito).

I **criteri diretti (o sintetico-comparativi)** consistono nel desumere il più probabile valore di mercato, dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in aree vicine, attingendone i prezzi di riferimento dalle agenzie e dai borsini immobiliari nonché da recenti compravendite. Tenute poi presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale considerata pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i \quad \text{dove:}$$

$S_L$ : Superficie Lorda =  $S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + 50\% S_{\text{muri esterni}}$

$A_i$ : Superfici degli accessori (depositi, cantine, suppeni, balconi, terrazze, aree esterne)

$x_i$ : Coefficienti di ragguaglio (%)

Nel caso di specie:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare sono state desunte mediante specifico sopralluogo;
- La metodologia di confronto è stato il "Market Comparison Approach" (MCA) che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili, contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; Il metodo "MCA" opera una serie di aggiustamenti sistematici quantitativi dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e degli immobili oggetto di stima.
- **La ricerca degli immobili di confronto, per il caso di specie è stata effettuata:**
  - **consultando le banche dati di alcune agenzie immobiliari relative a quotazioni e compravendite recenti di beni simili in zona;**
  - **estrapolando in riferimento alla stessa tipologia e segmento immobiliare, il valore medio unitario proposto dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel corso del II semestre 2021 e apportando i dovuti aggiustamenti sulla scorta del confronto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con quelle ordinarie all'interno dell'orizzonte spaziale OMI considerato.**

Il **criterio indiretto (o di capitalizzazione del reddito)** consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Tale metodo di tipo indiretto, ha carattere economico – finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni di affitto annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo, oltre che essere funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dello stato manutentivo, è altresì variabile per le oscillazioni del mercato immobiliare.

**CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI -**

Sono stati interrogati alcuni operatori economici circa il valore di mercato di immobili simili - per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - a quello oggetto di stima. Nella tabella di seguito si riportano i valori a metro quadrato (mq) riferiti alla superficie utile omogeneizzata, unità di misura di uso fra gli operatori immobiliari:

<b>IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:</b> <b>- Abitazione uso residenziale -</b> <b>- Parametro: superficie utile omogeneizzata -</b>	
<b>PRIMO OPERATORE</b>	<b>Tra 900 e 1.000 €/mq – Media 950 €/mq</b>
<b>SECONDO OPERATORE</b>	<b>circa 1.000 €/mq</b>
<b>MEDIA OPERATORI</b>	<b>975 €/mq</b>

*Quotazioni Agenzie Immobiliari – Roccapiemonte -*

Analizzando i canali informativi delle principali agenzie immobiliari nazionali e locali, i siti di offerte di privati per cessioni, nonché i borsini e le aste legali, sono state confermate le quotazioni delle agenzie immobiliari per gli immobili con destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona.

Il valore unitario per il bene oggetto di stima - individuato mediando i valori riscontrati - è di circa **975 €/mq riferito alla sup. utile omogeneizzata** che, rapportato alla superficie dell'immobile oggetto di valutazione (**Sup. utile omogeneizzata = 123 mq**), restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{€}{mq} \quad 975 \times mq \quad 123 = € \quad 120.000 \text{ c. t.}$$

**- CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI OMI -**

Un'ulteriore previsione del valore di stima degli immobili è stata fatta utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

L' O.M.I. fornisce le quotazioni immobiliari semestrali che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie commerciale lorda in euro al mq, dei valori di mercato per la vendita e la locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

<b>COMUNE DI ROCCAPIEMONTE</b>								
<b>B1 – centrale/ CENTRO URBANO – MUNICIPIO – PIAZZA ZANARDELLI – C.SO PAGANO – P.ZA ALDO MORO</b>								
<b>SECONDO SEMESTRE 2021</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Tipologia Superficie Lorda</b>	<b>Valore Mercato (€/mq)</b>			<b>Valore Locativo (€/mq)</b>		
			<b>Min</b>	<b>Medio</b>	<b>Max</b>	<b>Mi.</b>	<b>Medio</b>	<b>Max</b>
Abitazione di tipo economico	NORMALE	LORDA	830	960	1.100	1,8	2,0	2,2

*Quotazioni OMI – Secondo Semestre 2021 –*

- ❖ Sulla base dei valori offerti dall'OMI, relativi al **secondo semestre 2021**, si è determinato, all'interno del range di riferimento, **il valore medio unitario** a metro quadrato che può essere associato al prezzo medio riferito a condizioni di ordinaria manutenzione di un immobile di tipologia ordinaria all' interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio (**circa 960,00 €/mq**), per tener conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, vie di comunicazione) ed intrinseche (tipologia edilizia, piano, manutenzione, vetustà, grado tecnologico, efficienza energetica e veduta), sono stati applicati dei coefficienti di pregio e di deprezzo.

Nella fattispecie, le caratteristiche che maggiormente condizionano il bene oggetto di stima si traducono nei seguenti coefficienti:

- **C<sub>u</sub>** (indice di ubicazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la vicinanza degli immobili ai centri abitati. Nel caso in esame tenuto conto che l' immobile si trova in posizione centrale ma marginale all' interno della zona OMI presa in considerazione e per tener conto della vicinanza degli immobili alle principali vie di



snodo verso i comuni limitrofi si propone un valore pari a **0,85**;

- **C<sub>c</sub>** (indice di contesto): esprime un apprezzamento/deprezzamento per tener conto del contesto in cui è calato l'immobile, per cui si propone un ulteriore coefficiente pari a **0,80**;
- **C<sub>e</sub>** (indice di pregio e conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo e per la qualità delle finiture architettoniche. I locali versano in cattivo stato manutentivo, sono necessari importanti lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento igienico sanitario e sostituzione degli impianti. Avendo utilizzato come criterio di stima il “valore di trasformazione”, in questo frangente la stima farà riferimento a condizioni di normale manutenzione che si avranno a valle dell' esecuzione dei lavori manutentivi ed in una seconda fase andranno sottratti i costi necessari per l'esecuzione dei suddetti lavori. Si propone un valore di **1,00**;
- **C<sub>d</sub>** (indice di dimensione/distribuzione): esprime un apprezzamento/deprezzamento in ragione della dimensione e distribuzione interna degli spazi dell'immobile e alla sua possibilità di collocarsi più o meno facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona. L'immobile in esame pur possedendo dimensioni ordinarie non gode di un'ottimale distribuzione degli spazi interni per cui si è valutato un coefficiente pari a **0,85**;
- **C<sub>p</sub>** (indice di esposizione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi della suo orientamento, vista, esposizione, piano etc. Nel caso in esame trattandosi di un edificio in aderenza ed interno ad una corte, considerata l' esposizione si propone un valore pari a **0,80**;
- **C<sub>t</sub>** (indice di tecnologia): esprime un apprezzamento/deprezzamento che tiene conto dell'impiantistica per l'illuminazione ed il riscaldamento/raffrescamento. Per quanto sopra detto, facendo la stima riferimento alla configurazione a valle dell' esecuzione dei lavori manutentivi, si propone un valore pari a **1,00**.

$$V_{unitario} = V_m * \sum C_i$$

$$V_{unitario} = 960 \text{ €} * 0,88 = \text{circa } 845,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario così ottenuto per il bene oggetto di stima è di circa **845 € al mq riferito alla sup. lorda commerciale**, se rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di stima (**Sup. Lorda commerciale ~ 186 mq**) restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} 845 \times \text{mq } 186 = \text{€ } 157.000 \text{ c. t.}$$

### **- CRITERIO INDIRETTO - QUOTAZIONI DI MERCATO -**

Applicando il metodo indiretto, il valore dell'immobile può essere calcolato mediante la formula:

$$V = \frac{RN}{C}$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene;
- RN è il reddito netto annuo che il bene produce;
- C è il saggio di capitalizzazione dell'immobile da stimare individuato attraverso indagine diretta di mercato e/o attraverso l'analisi delle circostanze che lo influenzano; per l'immobile in oggetto il saggio in esame è del **2,5%**.

Dai borsini immobiliari, prendendo a confronto immobili con caratteristiche simili, si è constatato che il fabbricato in esame (a valle dei lavori manutentivi) potrebbe produrre **un reddito mensile lordo di circa 400 €/mese c.t.** pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo ottenuto dal suddetto reddito lordo decurtato dalle spese.

BENE oggetto di stima	MEDIA REDDITO ANNUO LORDO [RL]	SPESE STIMATE [S]	REDDITO ANNUO NETTO [RN]	VALORE STIMATO INDIRET. [V]
<b>Abitazione</b>	€ 4.800	4.800 * 20 % = 960 €	€ 3.840	€ 153.500

*Sintesi Valutativa - Valore Indiretto*

VALORE DI MERCATO IMMOBILE COMPLETATO  + 143.500 €	VALORE MEDIA DEI DIVERSI CRITERI				
	TIPOLOGIA IMMOBILE	STIMA - Agenzie	STIMA - OMI	STIMA - INDIRETTA	PIU' PROBABILE VALORE DI MECATO
	ABITAZIONE 71/5 U 79/8	€ 120.000	€ 157.000	€ 153.500	€ ≈ 143.500
COSTO DEI LAVORI DI MANUTENZIONE E SPESE TECNICHE  - 61.000 €	<p>L'importo di cui sopra si riferisce all'immobile abitabile a valle dell' esecuzione dei propedeutici lavori di manutenzione, a tale valore vanno sottratti i costi di trasformazione quantificati sulla scorta del rilievo diretto dello stato dei luoghi eseguito dalla sottoscritta:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' URBANISTICA (art. 36 del DPR 380/01) per fusione del 2005, realizzazione finestra al piano primo, creazione ripostiglio, realizzazione di scala) € 2.000</b> comprensivo di spese tecniche e sanzione;</li><li>• <b>SCIA PER LAVORI DI MANUTENZIONE con progettazione e direzione dei lavori architettonici e strutturali - € 3.000</b> comprensivo di spese e accessori;</li><li>• <b>LAVORI EDILI DI MANUTENZIONE: circa 123 mq x 400 €/mq = circa € 49.000 + IVA al 10 % - TOTALE circa 54.000 €.</b></li><li>• <b>SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' = € 1.000</b> comprensivo di spese ed accessori.</li><li>• <b>REDAZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE con procedura DOCFA – n. 1 schede : € 1.000</b> comprensivo di spese e accessori.</li></ul>				
VALORE DI MERCATO	<p>VALORE DI MERCATO = VALORE TRASFORMATO – COSTI DI TRASFORMAZIONE</p> <p>VALORE DI MERCATO = 143.500 – 61.000 = 82.500</p>				
TOTALE ULTERIORI SPESE  - 1.000 €	<p>CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI comprensivo di costo di istruzione della pratica 1.000 €.</p>				
PREZZO DI VENDITA	<p>La scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c. , per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; per le 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; Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 10%.</p> <p>In definitiva il prezzo da porre a base d' asta è:</p> <p>PREZZO DI VENDITA = (valore di mercato – spese) – 10% = (82.500 – 1.000) * 0,9 =</p> <p>€ 73.500 -</p>				



**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**

La presente procedura complessivamente ha ad oggetto [REDACTED]

**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**

In data 08.12.2021 la sottoscritta faceva richiesta di accesso agli atti all'ufficio anagrafe del Comune di Roccapiemonte per estrarre copia del certificato di stato di famiglia, residenza ed estratto di matrimonio dei sigg. [REDACTED] [cfr. allegato n.

A3 – Documentazione stato civile].

Dai certificati si evince che il sig. [REDACTED] sono residenti in Roccapiemonte al [REDACTED] che hanno contratto matrimonio il 26.06.1993 nello stesso Comune, scegliendo il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.



Ing. Ilaria Nati

Pagina 46 di 47

Via C. Consalvo, 32, loc. San Pietro – Cava dei Tirreni (SA)

Cell.: 345-43-14-510

Email: [ilarianati@libero.it](mailto:ilarianati@libero.it)

[P.E.C. ilaria.nati@ordinasa.it](mailto:P.E.C. ilaria.nati@ordinasa.it)

La famiglia anagrafica dei coniugi [REDACTED] è composta dai seguenti componenti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### ▪ CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, la scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatole da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencati nell'indice.

Cava dei Tirreni, li 27 aprile 2022

**L'Esperto stimatore**

#### ELENCO ALLEGATI

- A.1. Nomina, comunicazioni e verbali;
- A.2. Estratti fascicoli di causa;
- A.3. Certificazioni (Residenza, stato di famiglia, matrimonio, visura camerale);
- A.4. Ispezioni Ipotecarie;
- A.5. Atti Notarili;
- A.6. Documentazione urbanistica;
- A.7. Inquadramento cartografico ed urbanistico;
- A.8. Documentazione catastale;
- A.9. Elaborati grafici e calcolo della consistenza;
- A.10. Attestati prestazione energetica – A.P.E. –