



**TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LUIGI BOBBIO**

PROCEDIMENTO n.221/2015 R.G.E



Procedura promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-contro-

Debitori eseguiti: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LOTTO UNICO**

Luoghi di causa:

- Via F. D'Amato n° 11 (Catasto Via Giuseppe Garibaldi) - Castel San Giorgio (SA) – Piano

Terra

N.C.E.U. del Comune di Castel San Giorgio, Foglio 12 particella 104 sub 10

C.T. del Comune di Castel San Giorgio, Foglio 12 particella 117



Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Pec : claudio.correale@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009,
P.I. 0711151218

Indice

1. PREMESSA.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO - RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	14
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	27
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	28
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	30
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	35
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	35
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	38
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	39
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	39
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	39
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	44
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.	44
4. CONCLUSIONI.....	44
5. ALLEGATI	45

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Luigi Bobbio, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 221/2015; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

Nominava quale Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.

il dott. arch. Claudio Correale con studio in Napoli alla via Andrea D'Isernia n. 24, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 6097 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 28567,

Disponeva

l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre giorni 15 dalla comunicazione del decreto di nomina da parte della Cancelleria.

Il Giudice autorizzava l'esperto:

- a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, delle Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di legge di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
nonché:
- b) *a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 12/11/2020 alle ore 10:30 circa il sottoscritto effettuava il primo accesso presso i luoghi di causa. (ALL.9)

In tale data erano presenti:

- arch. Claudio Correale quale Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.;
- dott.ssa Rosamaria D'Amore quale Custode Giudiziario;
- sig.ra xxxxxxxxxxxxxx quale debitrice esecutata.

Il sottoscritto arch. Claudio Correale, congiuntamente ai presenti, accedeva ai cespiti di cui causa.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima dei cespiti, eseguiva i rilievi metrici e fotografici.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO - RISPOSTA AI QUESITI

L'arch. Claudio Correale, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'ill.mo Giudice dott. Luigi Bobbio, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a....:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Esperto in data 12/10/2020 depositava modulo di controllo documentazione contenente la verifica della certificazione notarile allegata.

Inoltre acquisiva presso gli archivi competenti la seguente documentazione:

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiorcorrealearc.it

Email : studio@claudiorcorrealearc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009, 3
P.I. 07111151218

- Visura Catastale storica;
- Certificato di stato civile o estratto di matrimonio per i debitori eseguiti
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- Elenco delle formalità gravanti sul bene.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. 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 superficiaria; 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 esegutato (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.a. 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.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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.

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

pec : claudio.correale@archiworldpec.it

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.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 orto foto 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".

I beni, oggetto della procedura de quo, sono identificati al:

- NCEU del Comune di Castel San Giorgio (SA), **Foglio 12, part. 104, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 110mq, escluse aree esterne 109 mq, rendita € 271,14 - VIA F. D'AMATO N°11 (CASTO VIA GIUSEPPE GARIBALDI), piano: T**
- CT del Comune di Castel San Giorgio (SA), **Foglio 12, part. 117, qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 2 are 30 ce.**

Il pignoramento de quo è stato trascritto, per il bene sopra riportato, contro:

- xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di ½ della piena proprietà;
- xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di ½ della piena proprietà;

Il sottoscritto Esperto ha verificato che:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti trascritti. (ALL. 6):

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

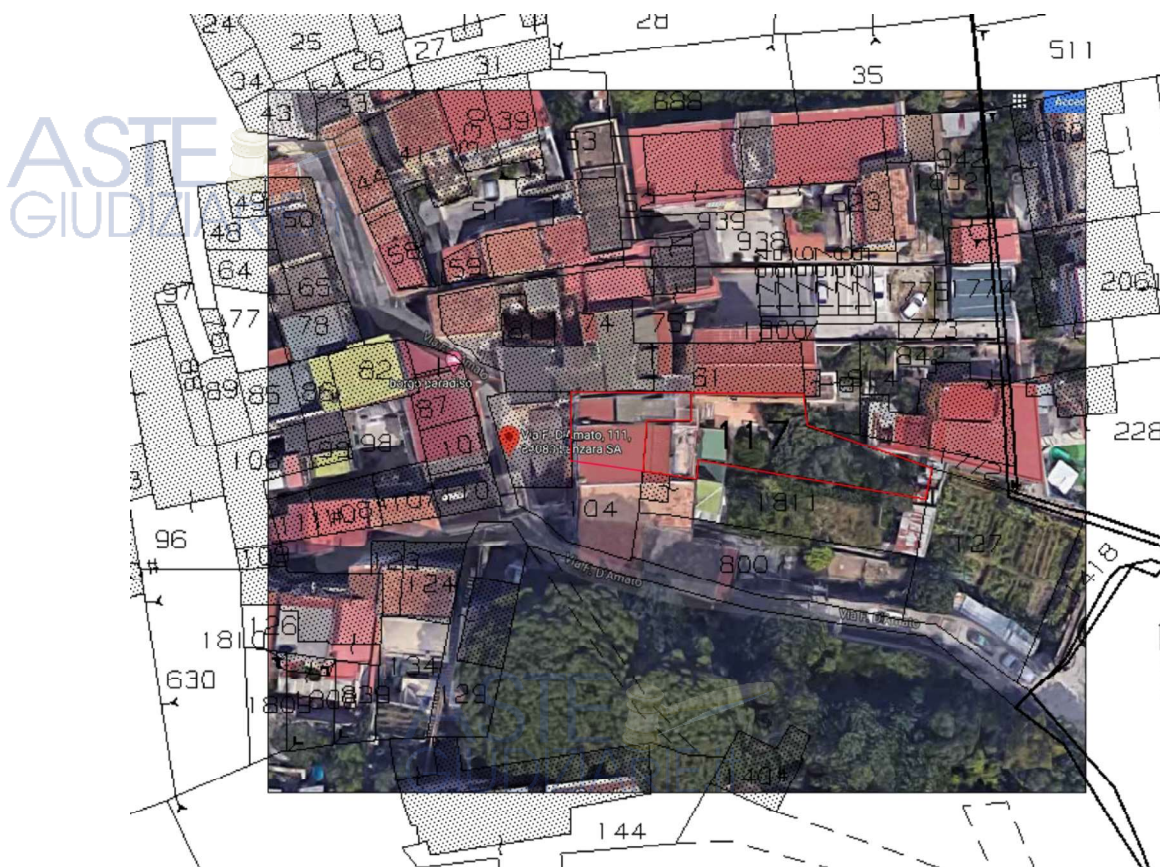
Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

pec : claudio.correale@archiworldpec.it

- ✓ Atto di compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 30/10/2006 rep. 124427 racc. 18745, registrato a Pagani il 6-11-2006 al n. 4490 serie 1T, in cui i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquistavano in parti uguali l'immobile sito Castel San Giorgio ed identificato al N.C.E.U al foglio 12, part.IIIa 104 sub 10 ed il giardino identificato al CT al foglio 12 par.IIIa 117



Sovrapposizione estratto di mappa con foto satellitare

Mappali Terreni Correlati: Foglio 12 - Particelle 104 e 117

- ✓ **Unità immobiliare, identificata al NCEU del Comune di Castel San Giorgio, Foglio 12, part. 104, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 110mq, escluse aree esterne 109 mq, rendita € 271,14 - VIA F. D'AMATO N°11 (CASTO VIA GIUSEPPE GARIBALDI), piano: T,**

Il suddetto bene confina con la particella 74 a Sud, con la particella 104 sub 13 a Nord, con la corte comune ad Ovest e con la particella 117 ad Est della stessa ditta.

- ✓ **Giardino identificato al CT del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12, part. 117, qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 2 are 30 ce.**

Il suddetto bene confina con la particella 1811 a Sud, con la particelle 1772, 1914, 81 e 104 a Nord, con la particella 104 sub 10 della stessa ditta ad Ovest e con la particella 127 ad Est.

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiorcorrealc.it

Email : studio@claudiorcorrealc.it

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."

I cespiti pignorati sono ubicati nel Comune di Castel San Giorgio (SA) in Via F. D'Amato n° 11 (Catasto Via Giuseppe Garibaldi), trattasi di unità immobiliare con annesso giardino a cui si accede dall'immobile.

L'unità immobiliare è posizionata al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra, l'accesso avviene da un loggiato di proprietà esclusiva a cui si accede da una corte comune che conduce alla strada comunale;

Il suddetto bene confina con la particella 74 a Sud, con la particella 104 sub 13 a Nord, con la corte comune ad Ovest e con la particella 117 ad Est della stessa ditta.

Il giardino è posizionato ad Est del fabbricato ad esso si accede attraverso una porta finestra posizionata nel soggiorno.

Il suddetto bene confina con la particella 1811 a Sud, con la particelle 1772, 1914, 81 e 104 a Nord, con la particella 104 sub 10 della stessa ditta ad Ovest e con la particella 127 ad Est.

Dall'analisi dell'atto Atto di Compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxxxx del 30 ottobre 2006 rep. 124427, i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx entravano in possesso dei cespiti pignorati.

I beni in questione si collocano nel centro storico del Comune di Castel San Giorgio, i servizi e le attività commerciali sono nelle immediate vicinanze.

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.itEmail : studio@claudiocorrealearc.itpec : claudio.correale@archiworldapex.it

L'immobile è ben inserito nel contesto in cui è collocato e la facciata, in buone condizioni di manutenzione, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il giardino risulta recintato per i confini con le altre particelle, attualmente si trova caratterizzato da alberi da frutta e vegetazione incolta.

L'edificio costituente il bene pignorato consiste in una costruzione di n°2 piani fuori terra, è realizzato con struttura portante in muratura con compagnature di spessore pari a 50/60 cm.

In particolare l'immobile è così composto:

- Ingresso loggiato di proprietà esclusiva
- N°1 disimpegno
- N° 3 camere da letto (identificate in planimetria come Ambiente 1, Ambiente 2 e Ambiente 3)
- Ambiente 4 zona soggiorno
- Ambiente 5 cucina
- N°1 bagno.
- Ambiente 6 posizionato esternamente, destinato a deposito con copertura praticabile a cui si accede da una piccola rampa di scale esterne.

L'area esterna è dotata di una tettoia in legno per la prima parte e da aiuole e zone pavimentate per la restante porzione, da questa zona si arriva al giardino identificato al CT con la particella 117, anch'esso oggetto della presente procedura.

La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione delle zone di servizio, rivestite con piastrelle, i soffitti sono caratterizzati da volte e crociera alcuni vani e da volte a botte negli altri ambienti. L'altezza massima per i locali voltati è di circa 3,50, mentre nell'ambiente soggiorno e nel bagno è di circa 3,70/3,80 m.

Gli infissi interni sono caratterizzate da porte in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco e sono dotati di persiana esterna.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Determinazione della superficie commerciale e della superficie utile:

- **Unità immobiliare identificata al FOGLIO 12, PART.LLA 104 SUB 10.**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

SUPERFICIE COMMERCIALE	
Vani Principali	103,00 mq
Superficie omogeneizzata per pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali - Ripostiglio - nella misura del 25% della superficie (4,80 mq)	1,00 mq
Loggiato - superficie totale	7,52 mq
Superficie omogeneizzate per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (Loggiato) comunicanti con i vani principali computata nella misura del 30% fino a 25 mq e l'eccedenza nella misura del 10%	3,00 mq
TOTALE	107,00 mq

- **Giardino identificato al FOGLIO 12, PART.LLA 117 = 230 mq**

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiorcorrealc.it

Email : studio@claudiorcorrealc.it

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda (computata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie):

- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale.

SUPERFICIE UTILE	
Vani Principali	89,00 mq
Superficie omogeneizzata per pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali - Ripostiglio - nella misura del 25% della superficie (4,20 mq)	1,00 mq
Loggiato - superficie totale	7,52 mq
Superficie omogeneizzate per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (Loggiato) comunicanti con i vani principali computata nella misura del 30% fino a 25 mq e l'eccedenza nella misura del 10%	3,00 mq
TOTALE	93,00 mq

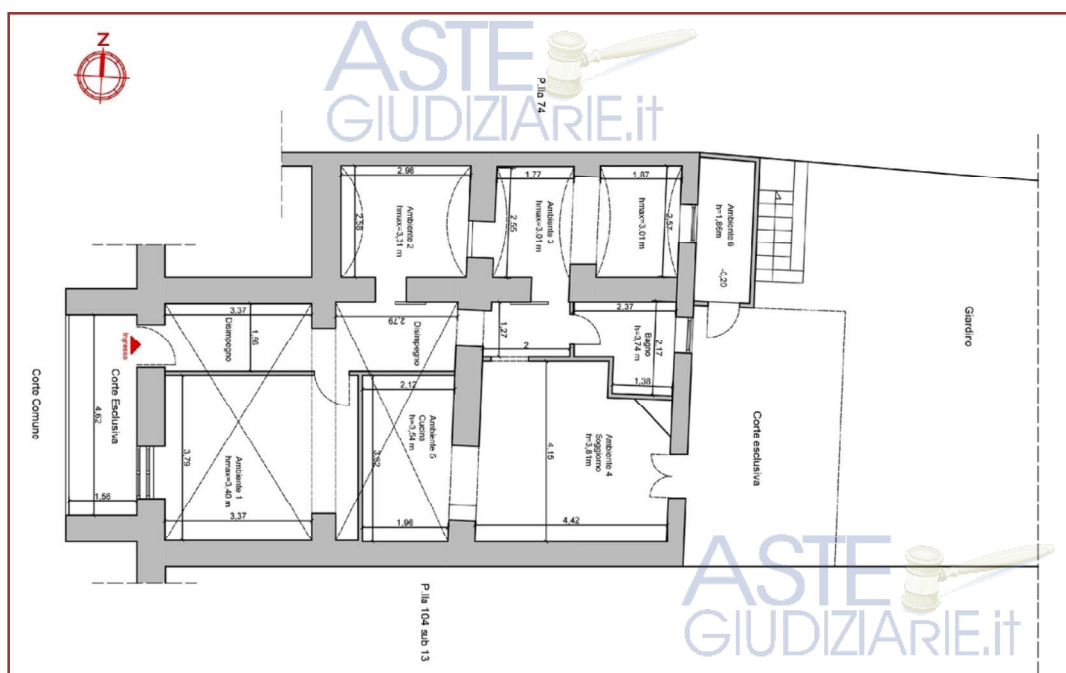
L'altezza interna è pari a:

- per gli ambienti con volta l'altezza massima varia da 3,00 a 3,50m
- per gli ambienti con soffitto piano è di circa 3,80m

Il cespite è esposto sui 2 lati (Ovest ed Est) e presenta porte finestre e finestre.

Per maggiore chiarezza descrittiva si rimanda alla planimetria (ALL.1).

Il giardino. che si trova sul lato Est dell'immobile presenta una recinzione sui lati liberi, mentre a Ovest è posizionato un fabbricato.



Pianta con individuazione degli ambienti

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

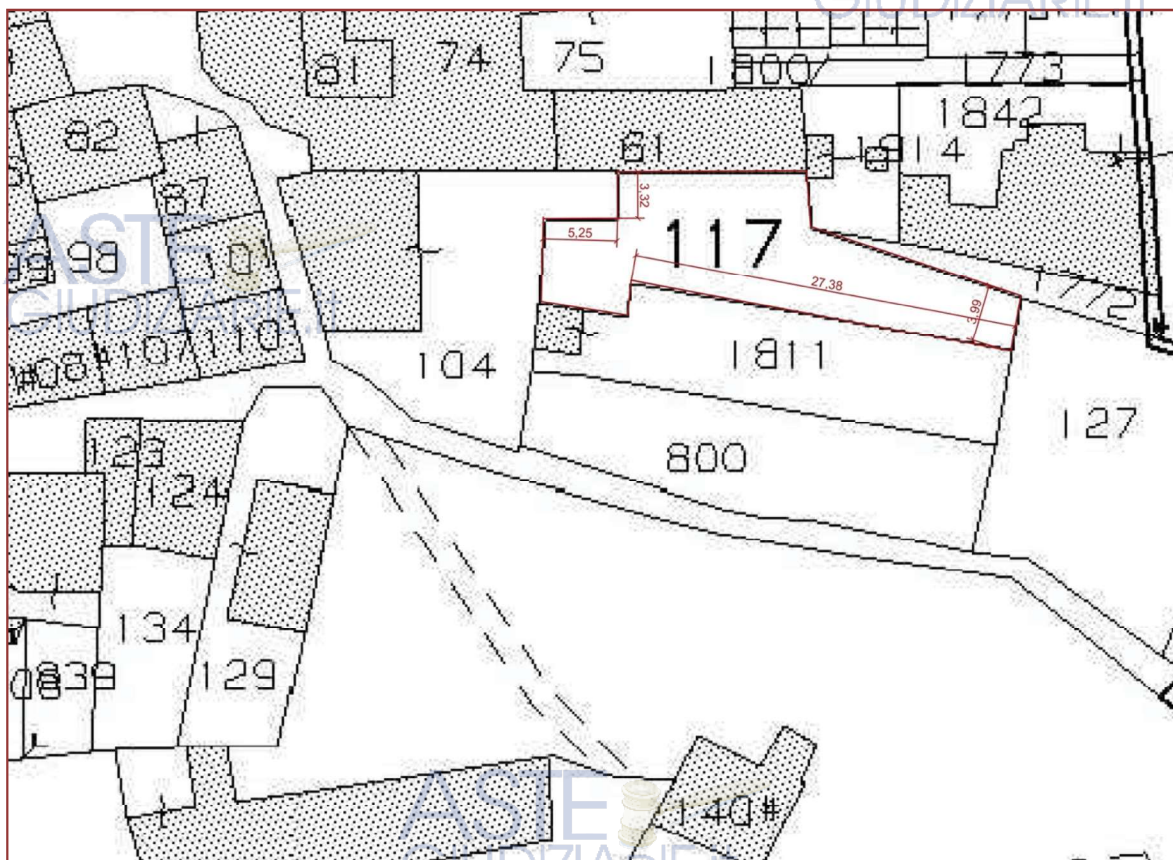
Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o ripubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009,
 P.I. 0711151218

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta giardino

Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica, il costo per la redazione è pari ad € 300,00 che verranno sottratti dal valore totale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

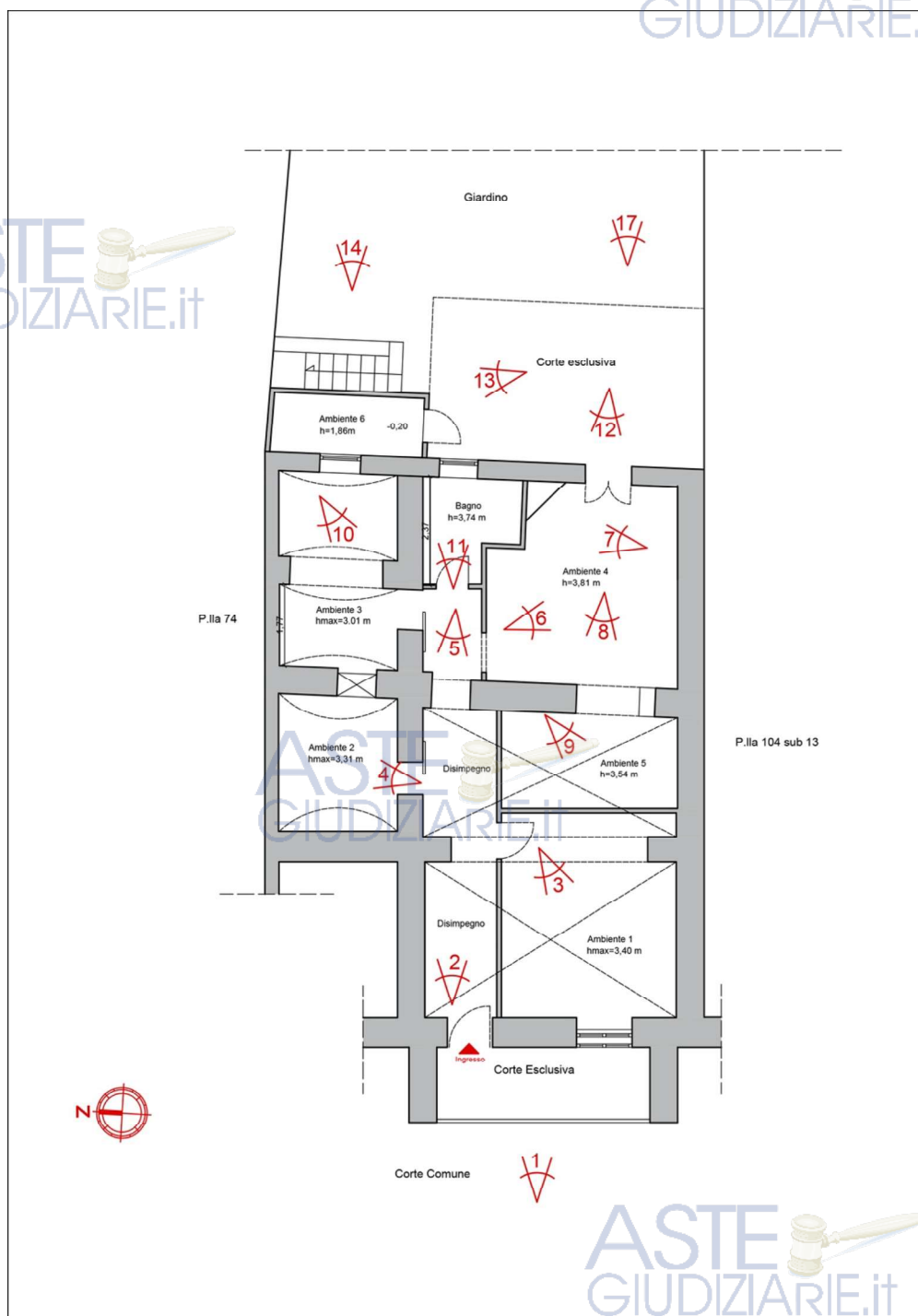
pec : claudio.correale@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
P.I. 0711151218

Riferimenti foto – Appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta con indicazione dei coni ottici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
P.I. 0711151218



Foto – 1 – Loggiato ad uso esclusivo

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiorcorrealc.it

Email : studio@claudiorcorrealc.it

Pec : claudiorcorrealc@archiworldpec.it

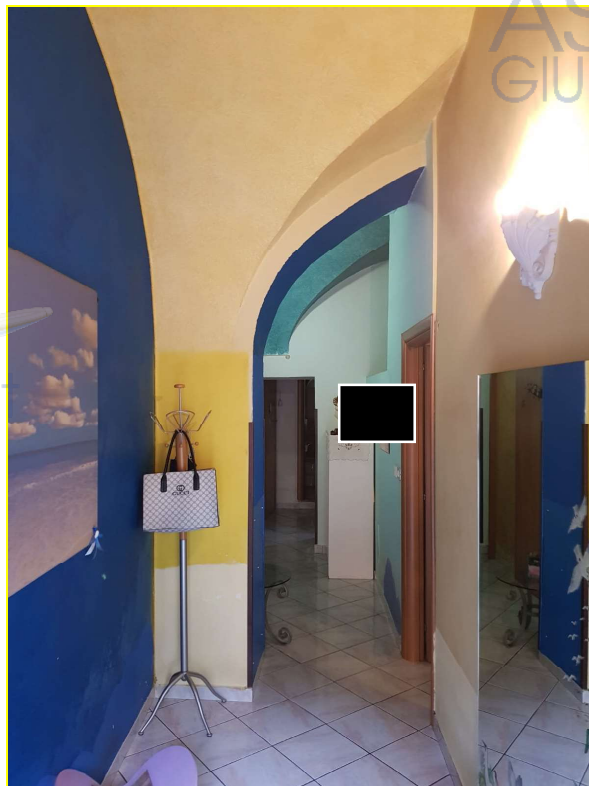


Foto – 2 – Ingresso

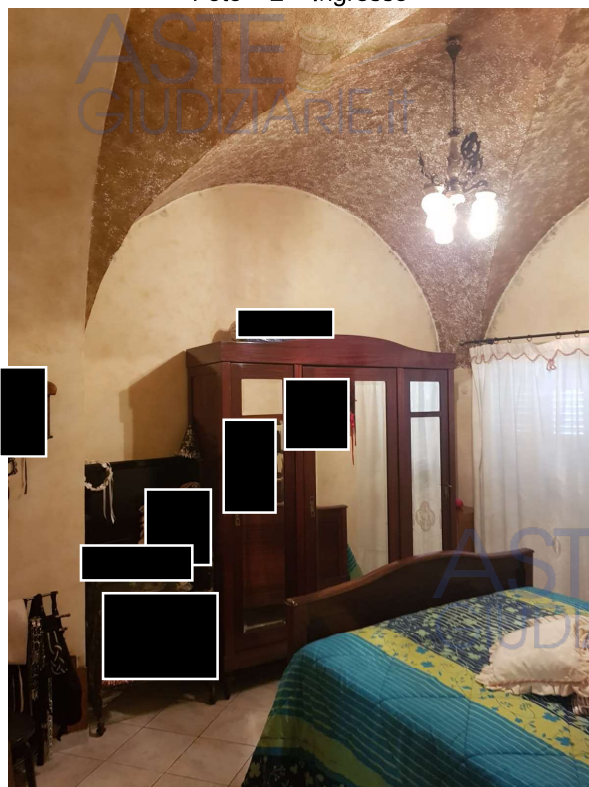


Foto – 3 – Ambiente 1

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiorcorrealc.it

Email : studio@claudiorcorrealc.it

Pec : claudiorcorrealc@archiworldpec.it

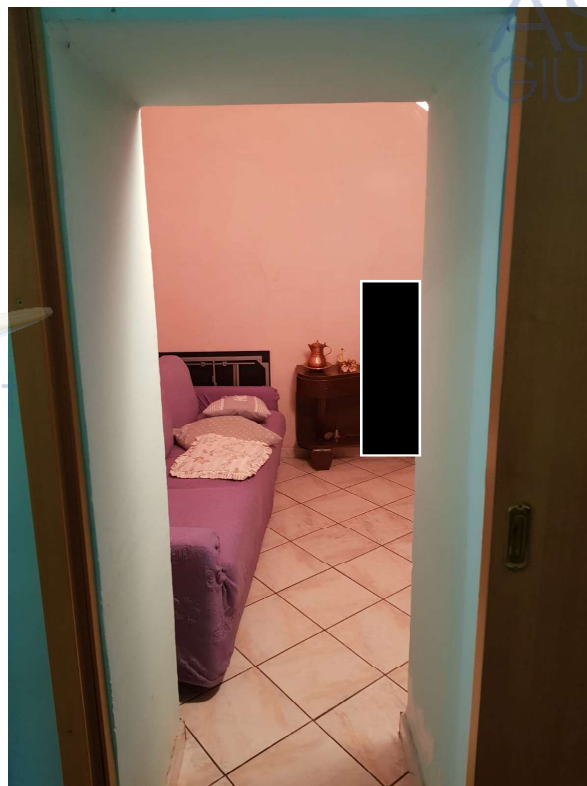


Foto – 4 – Ambiente 2



Foto – 5 – Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
P.I. 0711151218

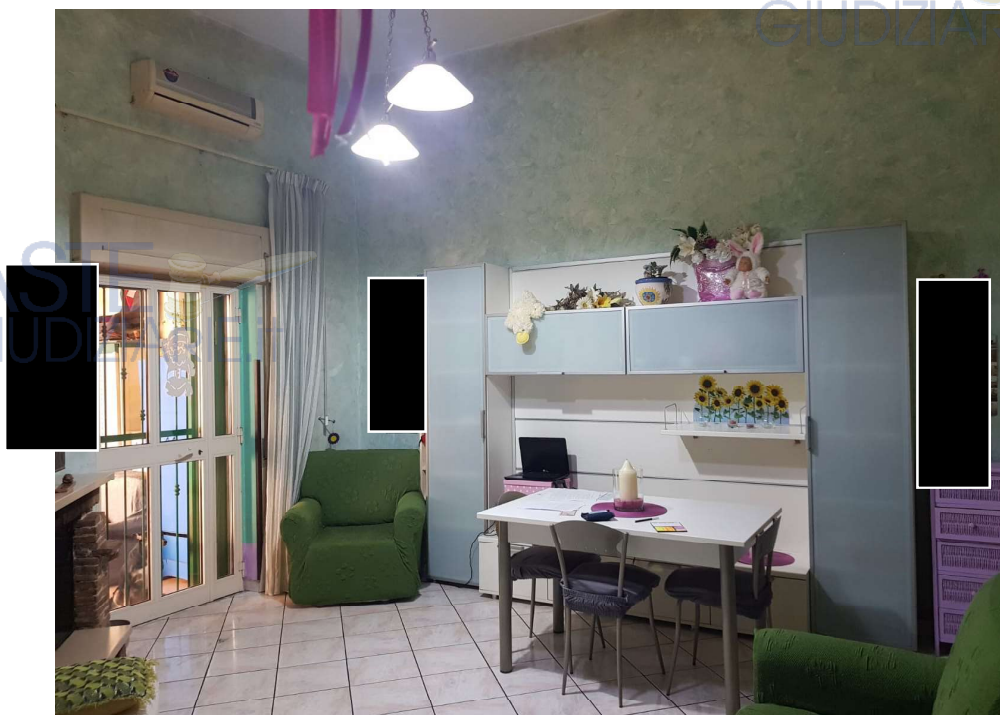


Foto – 6 – Soggiorno



Foto – 7 – Soggiorno

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiorcorrealc.it

Email : studio@claudiorcorrealc.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto – 8 – Soggiorno

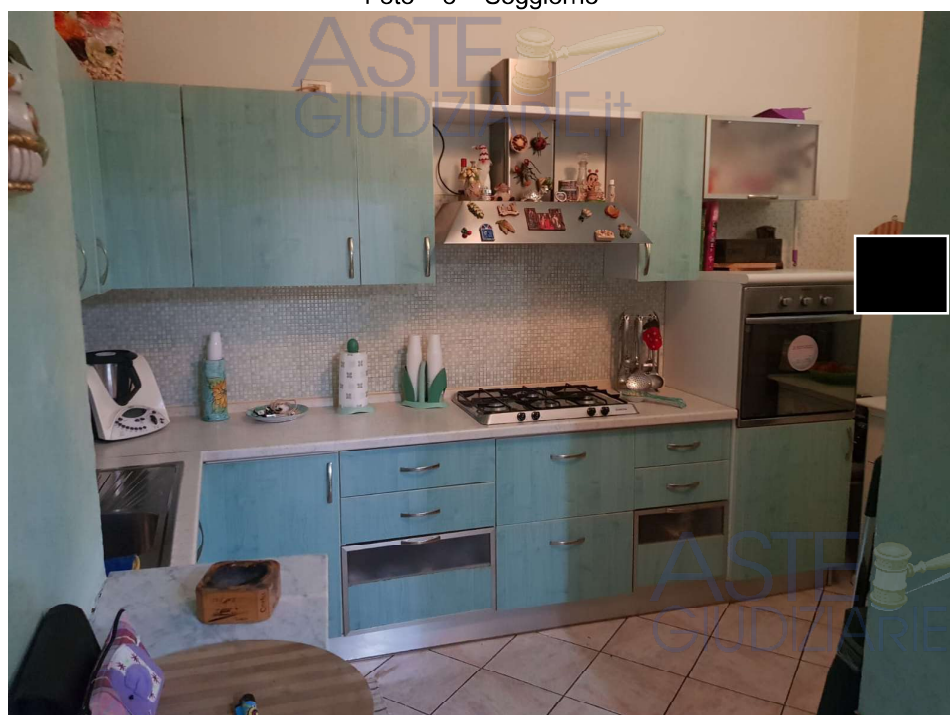


Foto – 9 – Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiorcorrealc.it

Email : studio@claudiorcorrealc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
P.I. 0711151218

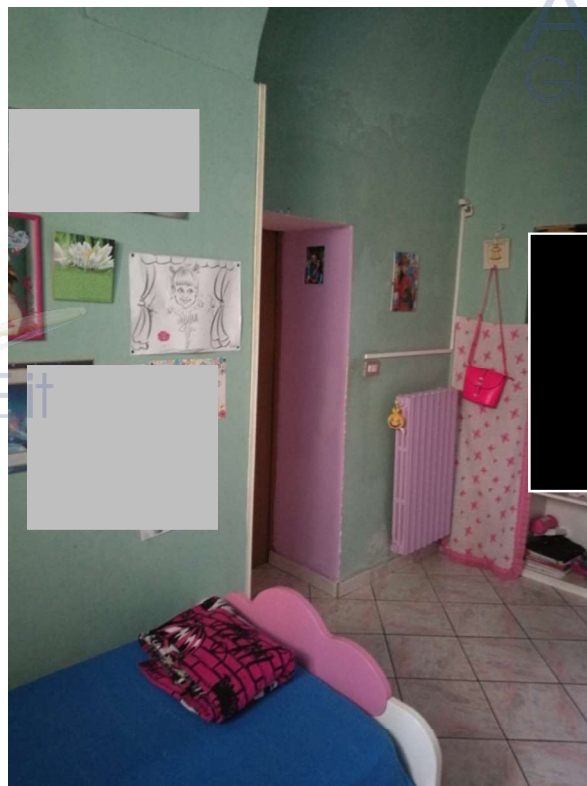
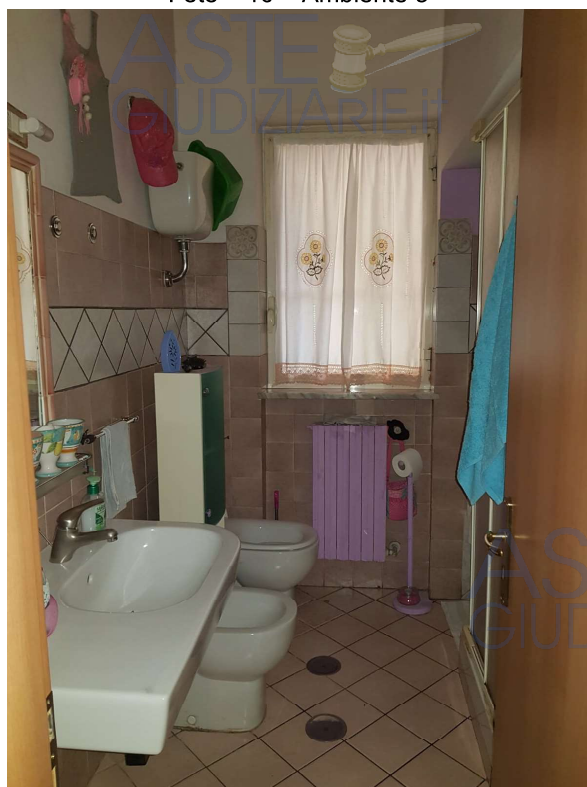


Foto – 10 – Ambiente 3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
P.I. 07111151218

Foto – 11 – Bagno



Foto – 12 – Esterno



Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

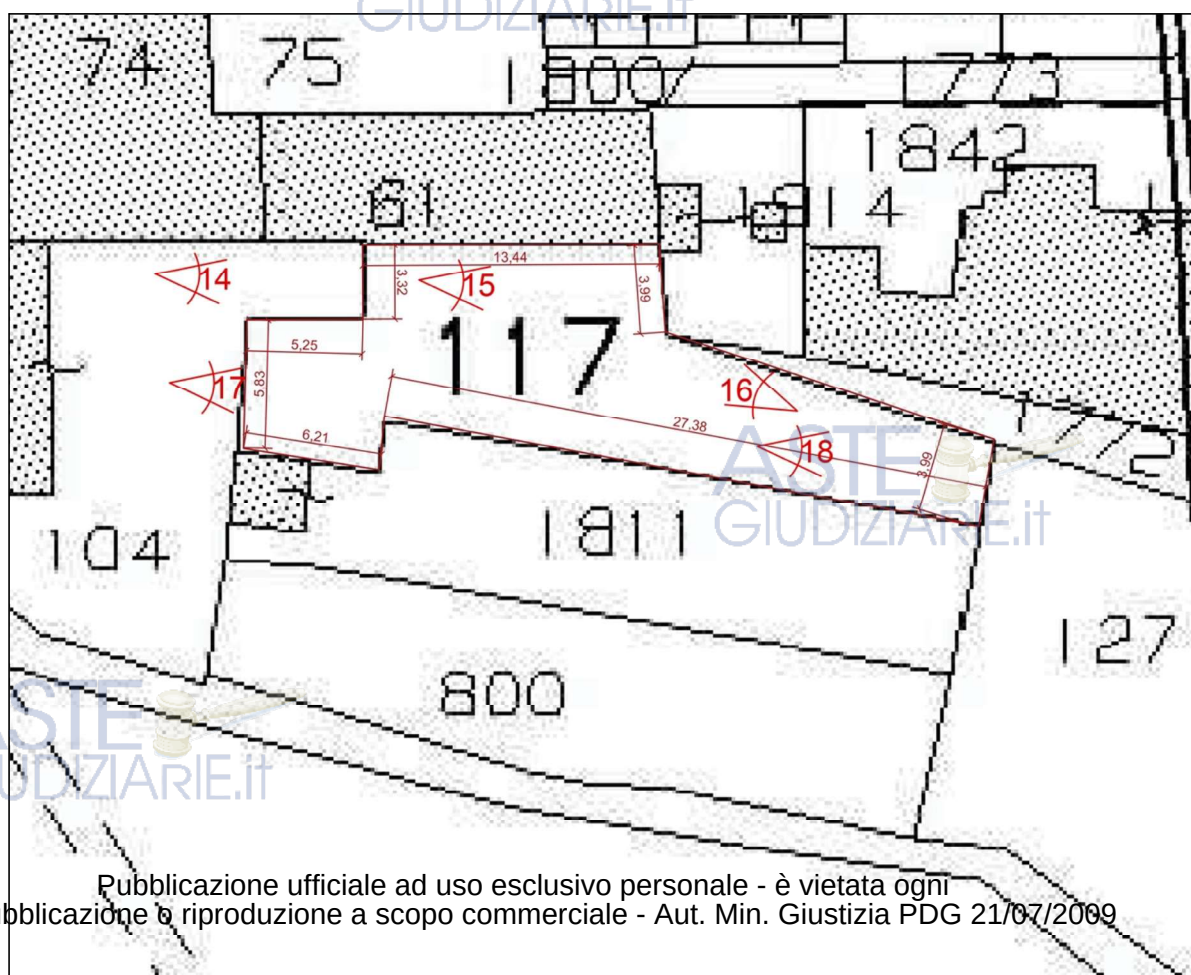
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
P.I. 07111151218

Foto – 13 – Esterno – Ambiente 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riferimenti foto – Giardino



Pianta con indicazione dei coni ottici



Foto – 14 – Giardino



Foto – 15 – Giardino



Foto – 16 – Giardino

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it



Foto – 17 – Giardino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
P.I. 0711151218



Foto – 18 – Giardino

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

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."

Si procede all'identificazione catastale dei beni oggetto delle presente stima:

1) Unità immobiliare, identificata al NCEU del Comune di Castel San Giorgio Foglio 12, part. 104, sub 10, categoria A/2, rendita € 271,14 – VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC, Piano T

Detto immobile nella sua consistenza attuale deriva da VARIAZIONE del 18/05/2006 protocollo n. SA0155724 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE, e deriva nella sua consistenza attuale dalla soppressione della seguente particella, che ha originato il bene de quo:

- ✓ N.C.E.U del Comune di Castel San Giorgio Foglio 12, p.lla 104 sub 1

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha acquisito l'estratto storico catastale del bene de quo. (ALL.3)

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con i dati catastali del bene.

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

pec : claudio.correale@archiworldpec.it

Il predetto bene è correlato alla particella 104 del foglio 12 del C.T. del Comune di Castel San Giorgio.

Cronistoria catastale:

- dal 09/01/2015 ad oggi - NCEU del Comune di Castel San Giorgio, Foglio 12, particella 104, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 110mq rendita € 271,00 – VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC – piano: T.

Detto bene deriva nella sua consistenza attuale dalla soppressione della seguente particella:

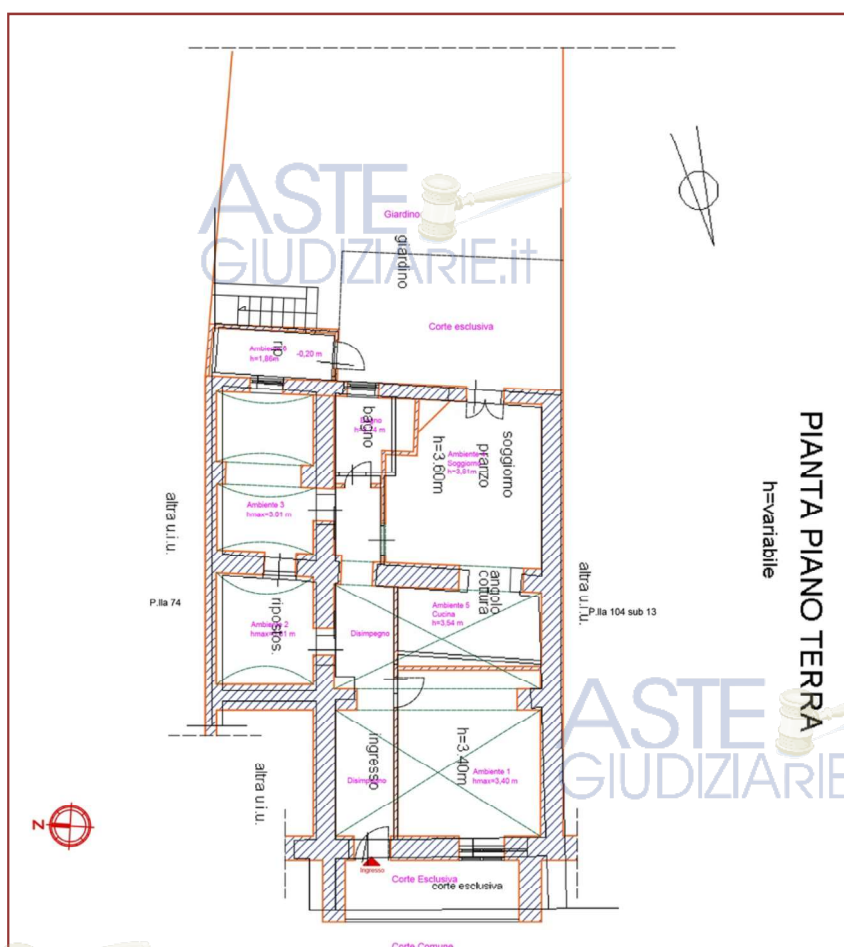
- precedente al 01/01/1992 - NCEU del Comune di Castel San Giorgio, Foglio 12, particella 104, sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 444,15 – VIA GIUSEPPE GARIBALDI SNC – piani: T-1.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha constatato la conformità formale tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione della parete del bagno.

Si evidenzia tale difformità nella sovrapposizione tra la planimetria dello stato di fatto e la planimetria catastale presente agli atti. (ALL. 1).

Il costo della presentazione della predetta planimetria è pari a circa € 500,00 e sarà detratto dal valore di stima.

Sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato di fatto



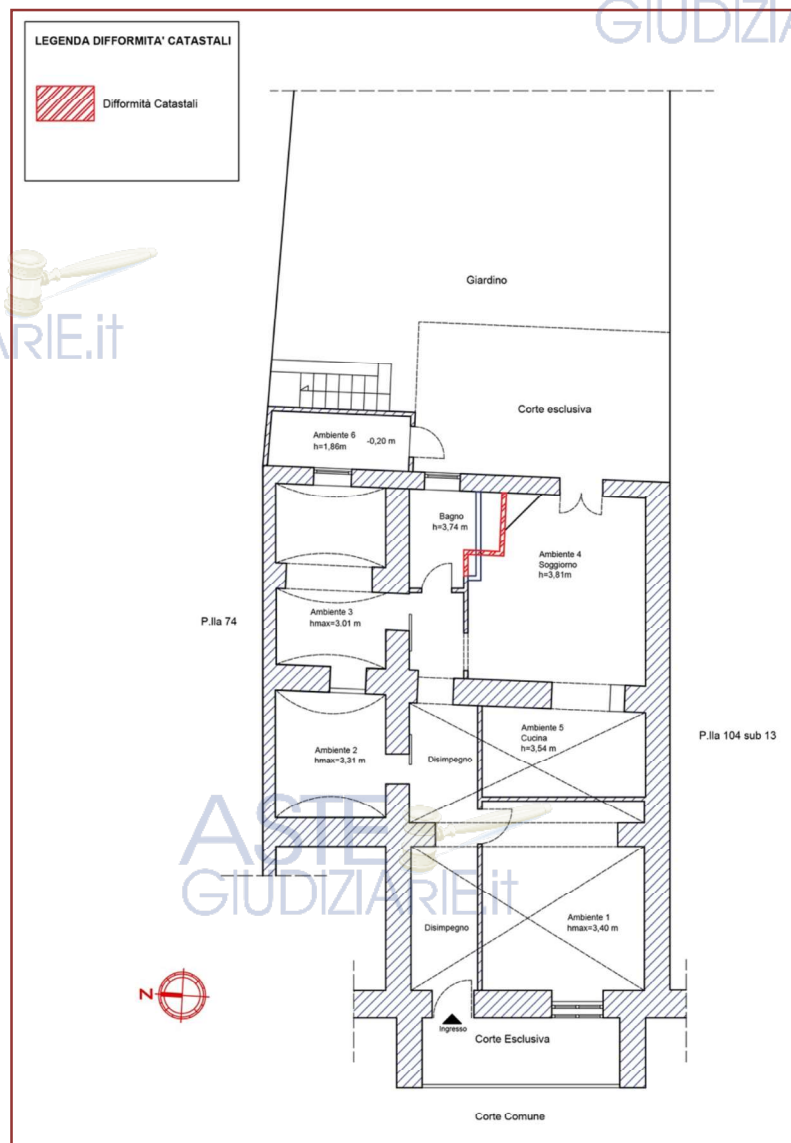
Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Difformità catastali

2) Terreno, identificato al CT del Comune di Castel San Giorgio Foglio 1, Part. 117, Qualità SEMIN ARBOR, reddito dominicale € 4,51, reddito agrario € 2,44.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha acquisito l'estratto storico catastale del bene de quo. (ALL.3)

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con i dati catastali del bene de quo.

Cronistoria catastale:

- dall'impianto meccanografico ad oggi - NCEU del Comune di Castel San Giorgio, Foglio 12, particella 117, categoria SEMIN ARBOR, classe 2, consistenza 2,30 ha, Reddito Dominicale € 4,51, Reddito Agrario € 2,44.

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

LOTTO 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."

LOTTO UNICO:

– piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in **Castel San Giorgio** alla via **Francesco D'Amato n. 11** (Catastalmente Via Giuseppe Garibaldi SNC), piano **Terra**; è composto da ingresso con loggiato, disimpegno, n°3 camere da letto, bagno, cucina e soggiorno, confina con la particella 74 a sud, con la particella 104 sub 13 a nord, con la corte comune ad ovest, con la particella 117 ad est della stessa ditta; è riportato nel **C.F.** del **Comune di Castel San Giorgio** al **foglio 12, p.lla 104, sub 10**; il descritto stato dei luoghi rispetto alla consistenza catastale non corrisponde in ordine ad una diversa distribuzione in corrispondenza del bagno; il fabbricato è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967, vi è **concessione edilizia in sanatoria n. 561 del 7/04/1999 e successiva DIA del 17/05/2006 prot. 8218**, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione in corrispondenza del bagno; secondo il **PUC del Comune di Castel San Giorgio Approvato con DDC n°82 del 20/05/2021 – Piano Operativo Ambito 1** l'area su cui insiste il fabbricato ricade in **ZONA A – Aree urbane esistenti a carattere storico, artistico o di pregio ambientale** come definiti nelle NTA art. 31.

– piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato in **Castel San Giorgio** alla via **Francesco D'Amato n. 11**, confina con la particella 1811 a Sud, con la particelle 1772, 1914, 81 e 104 a Nord, con la particella 104 sub 10 della stessa ditta ad Ovest e con la particella 127 ad Est; è riportato nel **C.T.** del **Comune di Castel San Giorgio** al **foglio 12, p.lla 117**; secondo il **PUC del Comune di Castel San Giorgio Approvato con DDC n°82 del 20/05/2021 – Piano Operativo Ambito 1** l'area su cui insiste il fabbricato ricade in **ZONA A – Aree urbane esistenti a carattere storico, artistico o di pregio ambientale** come definiti nelle NTA art. 31.

PREZZO BASE euro **89.340,00**

(euro ottantanovemilatrecentoquaranta/00);



Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 P.I. 0711151218

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 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.**Studio:**

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.itEmail : studio@claudiocorrealearc.itPec : claudio.correale@archivordapec.it

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."

I cespiti pignorati sono pervenuti ai debitori esecutati in virtù dei seguenti atti (ALL. 6):

- ✓ Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Nocera Superiore del 30 Ottobre 2006 rep. 124427 racc. 18745, registrato il giorno 6 Novembre 2006 e trascritto il 7 Novembre 2006 ai nn. 59263/36032, nel quali i signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx acquistavano dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nell'atto si legge "Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura o per distinta di vani, nel suo attuale stato di fatto e di diritto, ben noto alla parte acquirente che dichiara di averlo preventivamente ispezionato e trovato di proprio gradimento, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenza e pertinenza, condominio a tutte le parti o sevizi del fabbricato di cui fa parte tali per legge e per destinazione, ed in particolare cortile, loggiato, scala, cantinola accessibile dal cortile comune, con tutte le servitù attive e passive, legalmente esistenti o costituite con tutte le riserve, limitazioni ed esclusioni così come pervenuto alla parte alienante."

Alla Sig.ra XXXXXXX gli immobili sono pervenuti nel seguente modo:

- ✓ In parte per Successione legittima in morte del sig. xxxxxxxxxxxx trascritta in data 10/07/2007 ai nn. 36682/22402 accettazione tacita di eredità con atto del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 29/12/1998.
- ✓ In parte per Atto di Compravendita del Francesco Fimiani del 29 Dicembre 1998 trascritto il 16/01/1999 ai nn. 1403/1165, che acquistavano dai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- ✓ In parte per Atto di Compravendita del Notaio Gustavo Trotta del 21 Luglio 2005, trascritto il 4 agosto 2005 ai nn. 38944/26715, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Ai sig.ri xxxxxxxxxxxx pervenivano in virtù:

- ✓ In parte per Successione in morte di xxxxxxxxxxxx
- ✓ In parte per Atto di Compravendita del xxxxxxxxxxxx del 29 Dicembre 1998 trascritto il 16/01/1999 ai nn. 1403/1165.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade sulla particella di terreno individuata al Comune di Castel San Giorgio (SA), CT con i seguenti identificativi: Foglio 12 P.Ila 104, Qualità Ente Urbano, superficie 291 mq

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Il sottoscritto ha effettuato ispezioni ipocatastali, acquisendo elenchi e note, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fino all'ultimo titolo ultraventennale, di carattere traslativo, antecedente il pignoramento, (ALL. 7).

Ho acquisito, altresì, le visure catastali storiche relative al cespite pignorato ed alla particella di terreno di cui il cespite è parte, (ALL. 3).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

"L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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 pignorato¹." Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

pec : claudio.correale@archivioridpec.it

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.

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

pec : claudio.correale@archivordpec.it

*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."*

Il cespite pignorato identificato al NCEU del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12 p.lla 104 sub 10 è stato realizzato in epoca anteriore al 1 settembre 1967, per esso è stata presentata **domanda di condono in data 28/03/1986 prot. 4683** dalle ricerche effettuate presso il Comune di Castel San Giorgio (ALL.5) risulta:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n°561 del 07/04/1999** (di cui alla pratica di condono del 28/03/1986 prot. 4683 e successive integrazioni – Pratica n°248)
- **DIA del 29/12/1995**
- **DIA per un intervento di recupero del sottotetto esistente del 17/05/2006 prot. 8218.**

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Urbanistico-Edilizia Privata del Comune di Castel San Giorgio i grafici di progetto allegati a detti provvedimento autorizzativi, dalla sovrapposizione tra la planimetria del cespite pignorato ed i grafici allegati alla DIA del 17/05/2006 risulta quanto segue:

1. la parete del bagno confinante con il soggiorno risulta difforme rispetto a quanto indicato nei grafici di progetto.
2. all'esterno nella corte di proprietà, a cui si accede dal balcone del soggiorno, risulta una tettoia di altezza circa 3,00 m non indicata nei grafici di progetto.

Rispetto a quanto riportato nel punto 1 è possibile presentare relativa CILa in sanatoria (ai sensi dell' art. 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) per diversa distribuzione degli spazi interni per la quale si prevede il pagamento dei seguenti oneri:

- Sanzione pecuniaria di € 1.000,00;
- Diritti di segreteria € 30,00;

Rispetto a quanto riportato nel punto 2) è necessario prevedere la rimozione della tettoia in legno in quanto supera l'altezza massima stabilita nelle NTA di 2,50 m per la realizzazione di tettoie in legno aperte su tre lati (NTA PUC art. 31 comma 26).

Si stimano i seguenti oneri per lo smontaggio di tettoia in legno: € 2.000,00

Il costo delle regolarizzazione edilizia sarà detratto dal valore di stima.

Per una maggiore chiarezza si rimanda alla rappresentazione grafica delle riscontrate difformità ed alla sovrapposizione tra la planimetria dello stato di fatto ed i grafici di progetto.

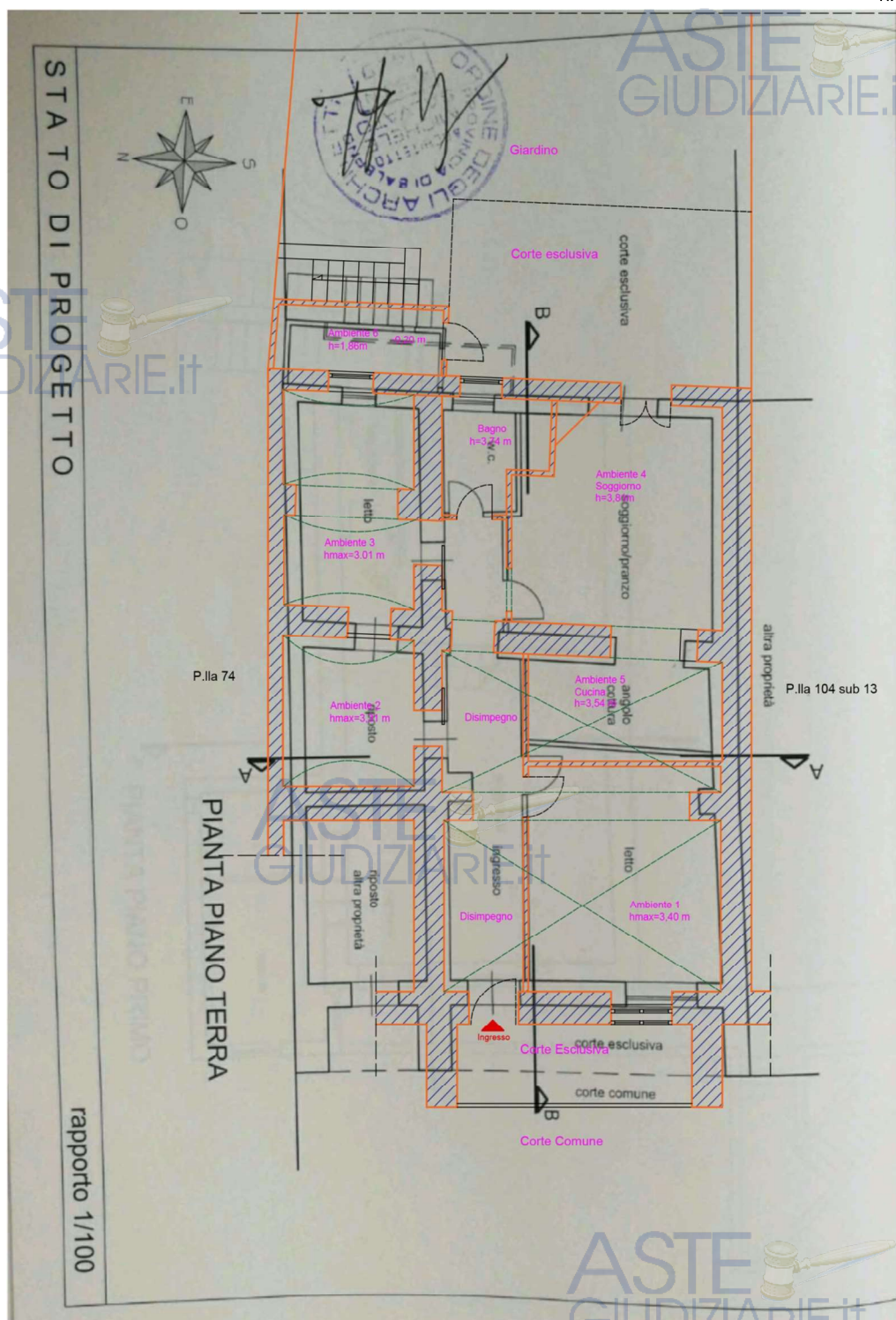
*** Il sottoscritto Esperto precisa che per quanto sopra riportato è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti.**

Il terreno su cui è situato l'immobile de quo è classificato secondo il vigente **PUC del Comune di Castel San Giorgio Approvato con DDC n°82 del 20/05/2021 – Piano Operativo Ambito 1** l'area su cui insiste il fabbricato ricade in **ZONA A – Aree urbane esistenti a carattere storico, artistico o di pregio ambientale** come definiti nelle NTA art. 31 .

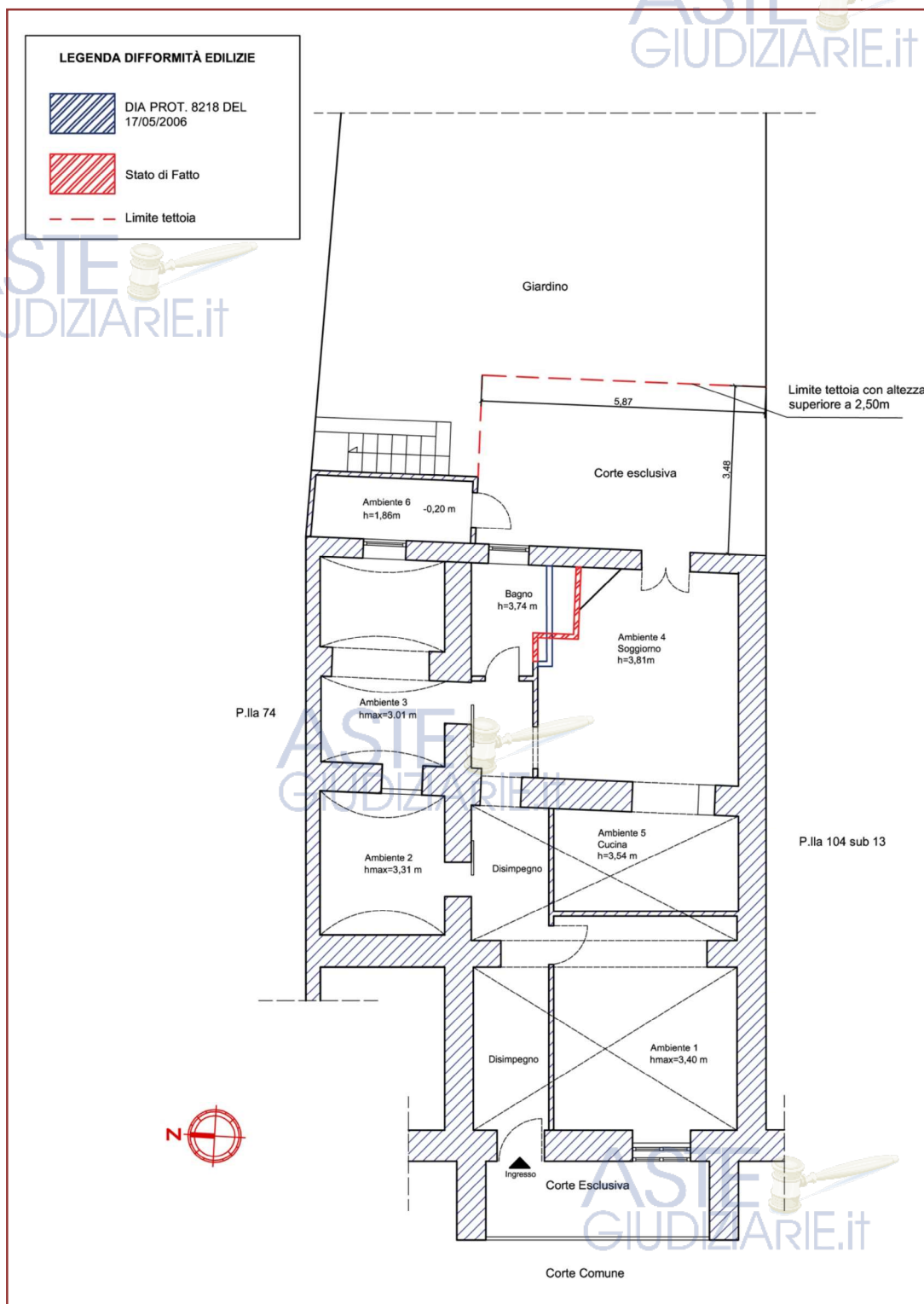
Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli
Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852
Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it



Sovrapposizione tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alla DIA prot. 8218 del 17/05/2006



Indicazione delle difformità rilevate dalla sovrapposizione tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alla DIA prot. 8218 del 17/05/2006

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
P.I. 0711151218

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 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.)."

L'immobile de quo, come riscontrato durante il sopralluogo del 12 novembre 2020, risulta occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX, quale proprietaria dell'immobile per la quota di 1/2, che occupa l'immobile unitamente alla figlia.

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:

- verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di **altre procedure esecutive**, 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;
- 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;
- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- 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

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

pec : claudio.correale@archivordapecc.it

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.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- Tra questi si segnalano:*

- 1) Dalle ispezioni ipotecarie effettuate su beni de quo, identificati al NCEU del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 12 p.lla 104 sub 10 ed al CT al Foglio 12 p.lla 114, risultano le seguenti trascrizioni di pignoramenti:

A favore di: EMF- IT 2008-1 S.R.L. con sede a Milano per il diritto di PROPRIETÀ
per la quota di 1/1

[illegible]

- 2) Dalle Ispezioni ipotecarie effettuate sul cespite pignorato sono risultate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 86269 del 20/07/2005

A Favore di: MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena

[illegible]

Gravante sull'immobile identificato al Foglio 12 p.lla 104 sub 1.

Documenti successivi correlati:

Pec: claudio.correale@archiworldpec.it

36

ASTE GIUDIZIARIE - **ISCRIZIONE**
Pubblico Ufficio
IPOTECA V

Cancellazione parziale eseguita in data 02/04/2013 (art. 13 comma 8-dieci DL 7/2007 - Art. 40 bis DLgs 385/1993) . Riguardante l'unità negozial n°2 foglio 12, p.lla 104 sub. 11.

A favore di: Melorbanca SpA con sede a Milano

- TRASCRIZIONE del 12/10/2015 – Registro Particolare 27813 Registro Generale 34848 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 5918 del 24/07/2015. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di: EMF- IT 2008-1 S.R.L. con sede a Milano per il diritto di PROPRIETÀ
per la quota di 1/1

[illegible]

- provvimento giudiziale, per l'ir
a coniugale. (ALL.7)
l'immobile de quo, provvedimenti

- 1) Non risultano Domande giudiziali. (ALL. 7)
- 2) Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. (ALL. 6-7)
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale. (ALL. 6-7)
- 4) Non risultano vincoli di natura condominiale,
- 5) Non risultano, sull'immobile de quo, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici ed ambientali. (ALL. 4)

ASTE
Prorogati nel contesto della procedura
GIUDIZIARIE.it
attuata per identificativo catastale att

Studio:
Via Andrea d'Isernia
Tel. +39 081 10330487

- ISCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 7740 Registro Generale 36039

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email: studio@claudiocorrealegrc.it

Pec: claudio.correale@archiworldpec.it

0711151218

9₃₇

Email: studio@claudiocorrealepro.it
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
 P. 11071151218

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale, come verificato sul portale Open Demanio (<https://dati.agenziademanio.it>) in cui è presente la banca dati dei beni di proprietà dello stato, come previsto dal D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità trasparenza e di informazione da parte della pubbliche amministrazioni".

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."

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. (ALL.9)

In particolare nella certificazione Usi Civici prot. 2020.0501319 del 26/10/2020 acquisita presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A della Regione Campania, si certifica che:

"Vista l'Ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 29/05/1936 per la liquidazione degli usi civici, relativa al Comune di Castel San Giorgio (SA), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art.11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti al foglio 12".

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."

Il bene de quo non ricade all'interno di condominio

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

"L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International**

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. **L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue: **nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; **nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

pec : claudio.correale@archivordpec.it

- (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara."

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni ed in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata prendendo a riferimento, quali valori comparativi, quelli pubblicati dai borsini immobiliari di seguiti citati.

Per quanto riguarda il fabbricato:

- **Fonte Osservatorio Immobiliare:** L'immobile oggetto della presente perizia si trova in Via Francesco De Sanctis e nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio (per secondo semestre 2020 - Comune di Castel San Giorgio) in base alle zone OMI il bene de quo è posizionato in:

- Periferia/FRAZIONI: TRIVIO, CASTELLUCCIO, LANZARA, FIMIANI - Codice Zona: D2.

In tale zona sono individuate le seguenti tipologie di fabbricati

Abitazioni di tipo Civile	Stato Conservativo Normale	Valore di Mercato MINIMO 680 €/mq	Valore di Mercato MASSIMO 940 €/mq
---------------------------	----------------------------	-----------------------------------	------------------------------------



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **SALERNO**

Comune: **CASTEL SAN GIORGIO**

Fascia/zona: **Periferia/FRAZIONI: TRIVIO - CASTELLUCCIO - LANZARA - FIMIANI**

Codice zona: **D2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	940	L	1,8	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	880	L	1,2	1,8	L
Box	Normale	420	540	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	800	990	L	1,9	2,8	L

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

- **Fonte Borsino Immobiliare**

Fascia: Frazioni, Trivio, Castelluccio, Lanzara, Fimiani

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: € 568,70

Valore medio: € 710,62

Valore massimo: € 852,53



Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 568,70	Euro 710,62	Euro 852,53

- **Fonte Immobiliare.it**

Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Castel San Giorgio (€/mq), a Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.054 al metro quadro**, con un aumento del 1,25% rispetto a Marzo 2020 (1.041 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castel San Giorgio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.080 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 869 al metro quadro.

Per quanto riguarda il giardino:

Per quanto concerne la valutazione del terreno sarà utilizzato il criterio di stima comparativo, utilizzando i valori scaturiti da indagini di mercato e il criterio dei Valori Fondiari Medi (V. F. M). Sul bollettino ufficiale delle Regione Campania con Decreto Dirigenziale n° 48 del 3 marzo 2020 sono presenti le tabelle con i Valori Fondiari Medi aggiornati al 2020 riferiti per unità di superficie (ettaro) ed ai tipi di coltura.

Nella fattispecie dalla consultazione del quadro dei Valori Fondiari Medi per tipo di coltura **SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO** di terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Salerno, si enuclea che il Valore Fondiario Medio per terreni ricadenti nel Comune di Scafati (SA) – Zona n° 1 – AGRO NOCERINO SARNESE – PARTE PIANA E PIANEGGIANTE, è pari ad **€ 120.876,00 per ettaro**.

Provincia di SALERNO

ZONA n°1 - Agro Nocerino Sarnese - Comprende i Comuni di Angri, Bracigliano, Castel San Giorgio, Cava dei Tirreni, Corbara, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, Sant'Egidio Monte Albino, San Valentino Torio, Sarno, Scafati e Siano.



TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e pianeggiante	
Seminativo irriguo	120.876,00
Seminativo arborato irriguo	120.876,00
Agrumeto	88.545,00
Nocelleto	75.650,00

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie dei balconi, terrazzi a servizio diretto con i vani principali, va computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25. Per balconi e terrazzi non comunicanti con i vani principali si computano nella misura del 15% della superficie, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente mq. 25. Le arre esterne di pertinenza vengono computate nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Immobile Residenziale – Abitazione di tipo civile	107,00 mq	€ 920,00	€	98.440,00
Giardino	230,00 mq	€ 12,08	€	2.778,40
TOTALE			€	101.218,40

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del:

- IMMOBILE RESIDENZIALE:

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-12,00%) nel seguente modo:

- Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-3,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-0,00%);
- Stato di possesso (-3,00%);
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);

Il valore di stima dei beni pignorati, detratti gli adeguamenti, è pari a:

€ 86.700,00 (euro ottantaseimilasettecento/00).

- GIARDINO:

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-5,00%) nel seguente modo:

- Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,00%);
- Stato d'uso, manutenzione (-0,00%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);

Il valore di stima dei beni pignorati, detratti gli adeguamenti, è pari a:

€ 2.640,00 (euro duemilaseicentoquaranta/00).

Totale valore di stima: € 89.340,00 (euro ottantanovemilatrecentoquaranta/00)

FONTI: cfr..

- https://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=SA&co=C259&linkzona=SA00005004&idstrada=&anno_semestre=20202&fasciazona=Periferica/FRAZIONI:%20TRIVIO%20-%20CASTELLUCCIO%20-%20LANZARA%20-

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

%20FIMIANI&utilizzo=Residenziale&codzona=D2&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=14.67
4419&N=40.775622

- <https://www.borsinoimmobiliare.it/castel-san-giorgio/via-francesco-d-amato--84083-castel-san-giorgio-sa--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1272/21276/>
- <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/campania/castel-san-giorgio/>

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione."

Il bene è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

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**."

Il sottoscritto Esperto ha acquisito (All.8):

1. Estratto di matrimonio dei xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che risultano sposati in regime di separazione dei beni. (ALL. 8)

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto professionista, in qualità di Esperto, rimette la presente relazione tecnica d'ufficio, ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli con oggettività e cognizione.

Il sottoscritto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Il presente elaborato peritale è composto dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio in n.44 pagine e dagli allegati alla stessa.

Con osservanza

Napoli, 21/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Claudio Correale

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli

Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354...

Sito : www.claudiocorrealearc.it

Email : studio@claudiocorrealearc.it

5. ALLEGATI

Allegato n.1: Rilievo geometrico

- Elaborato 1: Inquadramento
- Elaborato 2: Sovrapposizione orto-foto ed estratto di mappa
- Elaborato 3: Individuazione degli ambienti
- Elaborato 4: Pianta quote
- Elaborato 5: Pianta coni
- Elaborato 6: Sovrapposizione pianta catastale – rilievo stato di fatto
- Elaborato 7: Difformità catastali
- Elaborato 8: Pianta Giardino
- Elaborato 9: Pianta Coni ottici Giardino
- Elaborato 10: Sovrapposizione stato di fatto/DIA prot..8218 del 17/05/2006
- Elaborato 11: Pianta difformità edilizie

Allegato n.2: Rilievo fotografico

Allegato n.3: Documentazione catastale

- Visura per immobile aggiornata al 07/10/2020 (Foglio 12, P.Ila 104, Sub 10)
- Visura storica per immobile aggiornata al 12/10/2020 (Foglio 12, P.Ila 104, Sub 10)
- Visura storica per immobile aggiornata al 07/10/2020 (Foglio 12, P.Ila 117)
- Planimetria catastale attuale (Foglio 12, P.Ila 104, Sub 10)
- Estratto di Mappa

Allegato n.4: Documentazione urbanistica

- Stralcio Piano Urbanistico Comunale del Comune di Castel San Giorgio e NTA

Allegato n.5: Documentazione edilizia

- Richiesta accesso agli atti inviata al Comune di Castel San Giorgio
- Concessione in sanatoria n. 561 e grafici allegato
- Dia prot. 8218 del 17/05/2008 e grafici

Allegato n.6: Titolo di provenienza

- Atto di divisione del Notaio Francesco Fimiani del 30/10/2006 Rep. 124427.

Allegato n.7: Ispezioni ipotecarie

- Ispezione n. T276050 del 12/10/2020 (Foglio 12 - P.Ila 104 - Sub 10)
- Ispezione n. T283856 del 12/10/2020 (Foglio 12 – P.Ila 117)
- Ispezione n. T298125 del 14/04/2021 (Foglio 12 - P.Ila 104 - Sub 1 - Soppresso)
- Ispezione n. 289241 del 14/04/2021
- Ispezione n. 295062 del 14/04/2021

Allegato n.8: Estratti di matrimonio

- Certificato di residenza ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

Allegato n.9: Certificato Usi Civici

Allegato n.10: Verbale di accesso

Allegato n.11: Prove di consegna

Studio:

Via Andrea d'Isernia, 24 - 80122 - Napoli
Tel. : 081-19339687 - Fax : 081-19360124 - Cell: 335-1354852

Sito : www.claudiorcorrealc.it

Email : studio@claudiorcorrealc.it