

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
- Provincia di Salerno -

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA:

R. G. Esec. N. 223/2016

promossa da:

OMISSIS

contro :

OMISSIS

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DR. LUIGI BOBBIO

IL CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. DANIELA D'AMORE

L'ESPERTO:

ING. SALVATORE CAROTENUTO

OGGETTO: PROCEDURA N°223/2016 PROMOSSA DA OMISSIS CONTRO OMISSIS**PREMESSA**

Visto gli atti di causa e/o di quanto richiamato dalla documentazione agli atti:

1. ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE del **18 Aprile 2016** con relata di notifica intentato dalla **OMISSIS** (*Creditore procedente*) contro il **Sig. OMISSIS** (*Debitore esecutato*);
2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del **01 Agosto 2016** trascritto il **23 Settembre 2016** ai numeri **R.G. 36839 ed R.P. 28768**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore procedente*) e contro il **Sig. OMISSIS** (*Debitore esecutato*) con precisazione degli immobili oggetto della presente procedura, nonché di relata di notifica del presente provvedimento
3. ISCRIZIONE A RUOLO della Procedura esecutiva **E.I. 223/2016** con indicazione dei soggetti e degli immobili;
4. ISTANZA DI VENDITA ex art. 567 c.p.c. del **22 Settembre 2016** con richiesta di vendita dei beni immobili indicati nell'atto di pignoramento, previa fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, nonché richiesta di nomina CTU per la valutazione del compendio pignorato;

CIO' PREMESSO

in data **16 luglio 2020**, il **Giudice dell'Esecuzione Dr. Luigi BOBBIO**,

NOMINAVA

il sottoscritto **ing. Salvatore CAROTENUTO**, con studio tecnico **OMISSIS**, quale ESPERTO nella procedura esecutiva **n.229/2016**,. Il giorno **17 Luglio 2020**, il sottoscritto prestava giuramento di rito (**Allegato n.1- Decreto di Nomina e Verbale di Giuramento dell'esperto CTU**).

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, contestualmente al giuramento prestato, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza, al fine di evadere ai quesiti richiestomi.

SOPRALLUOGO

Nelle date **30/10/2020** sulla base della documentazione, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario avv. **Daniela D'Amore**, provvedeva ad eseguire **idonei sopralluoghi** sui luoghi oggetto di causa ubicati nel **Comune di PAGANI (SA)**, - **Via C. Tramontano**, dove procedeva all'individuazione degli immobili oggetto di perizia ed effettuare rilievo metrico e fotografico degli stessi.

ACCERTAMENTI PRESSO ENTI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto si rendeva necessario eseguire ulteriori indagini presso enti vari, quali gli uffici tecnici UTC del Comune di Pagani, relativamente al Box esecutato di cui al Lotto unico.

Il sottoscritto effettuava richiesta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per acquisire le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di causa.

Per completezza, inoltre, il sottoscritto svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

CIO PREMESSO

Sulla base di quanto riscontrato, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, il sottoscritto ritiene di relazionare quanto segue.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1)

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto di pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- a) Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica

identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima:

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatti dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.

Risposta al Quesito 1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 223/2016 aggredisce la **quota di 1/1 del diritto della piena proprietà**, in capo al debitore **Sig. OMISSIS**, pignoramento incardinato dalla **OMISSIS** (Creditore procedente).

L'atto di pignoramento del **01 Agosto 2016** risulta **trascritto** in data **23 Settembre 2016** ai numeri **R.G. 36839** ed **R.P. 28768** ed aggredisce i cespiti raggruppati dal sottoscritto CTU in un **LOTTO UNICO** di seguito sinteticamente riportato unitamente al valore a base d'asta dell'intero:

LOTTO UNICO E.I. 223/2016: - BOX auto ubicato in Pagani, alla Via Carlo Tramontano, la cui descrizione è riportata al successivo Quesito 2.

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO UNICO: € 28.500,00

Per quanto concerne i diritti reali pignorati, a seguito di confronto tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, è possibile affermare che in essi **è indicato correttamente il diritto reale di piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1 in capo al debitore esecutato.**

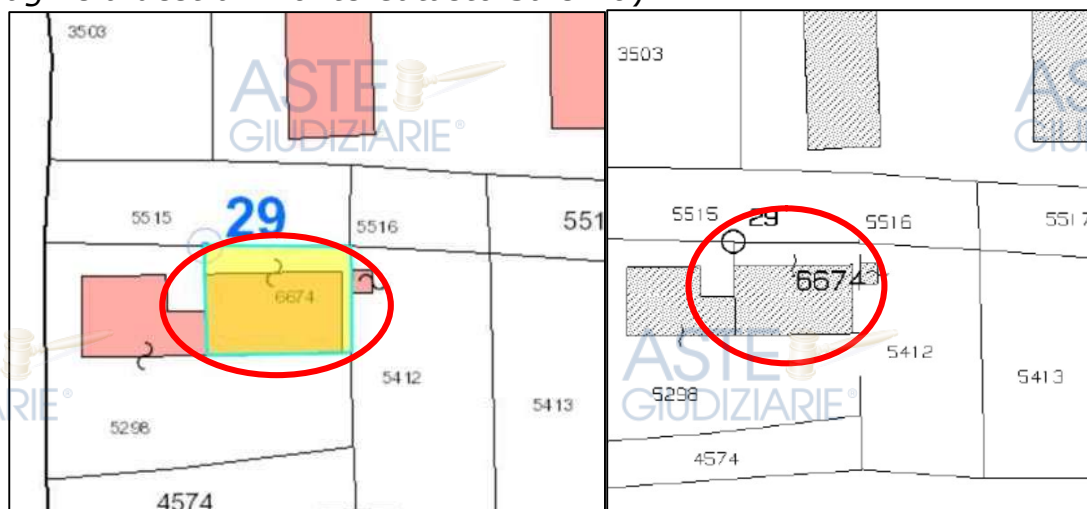
ATTUALI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- ✓ **BOX AUTO NCEU Comune di PAGANI Fl. 9, P.Illa 6674, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 47 mq, Rendita € 66,11;**

I dati di identificazione catastale dell'intero Lotto unico **coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con i dati riportati nella nota di trascrizione dello stesso**, a far data dal Settembre 2016, ovvero quando è stato trascritto il pignoramento stesso.

All'attualità, non risulta alcuna variazione dei dati catastali.

Per una esatta individuazione dei beni che compongono il Lotto unico esecutato di cui alla presente E.I. 223/2016, vengono riportati nelle immagini seguenti gli estratti dell'**Ortofoto catastale** (Immagine a sinistra - Fonte Geoportale della Provincia di Salerno) e quello della **Mappa Wegis** (Immagine a destra - Fonte Catasto Salerno).



Dal confronto con le stesse, risulta agevole l'individuazione della Particella 6674 all'interno della quale ricade il locale BOX Sub. 2 di cui alla presente E.I. 223/2016.

Per ulteriori dettagli circa l'individuazione del Lotto unico eseguito si rimanda al successivo Quesito 2.

CONFINI

Dagli stralci ortofotografici e mappali sovrastanti si evince che il lotto unico (Box P.IIa 6674, Sub. 2) è delimitato e confina nel suo complesso e per la sua interezza:

- **a Nord:** tramite serranda automatica e area di manovra **Sub. 1** (bene comune non censibile) con **Via Carlo Tramontano**;
- **ad Est:** tramite setti murari con **Sub. 8**, area urbana afferente alla **P.IIa 6674**;
- **a Sud:** tramite setti murari e terrapieno con la **P.IIa 5298**, altra u.i. non eseguita nella presente procedura;
- **a Ovest:** tramite setti murari con **Sub. 3**, altra u.i. non eseguita nella presente procedura;

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari ed ingresso, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo.

Segue Quesito 2 su individuazione e descrizione beni →

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

2)

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

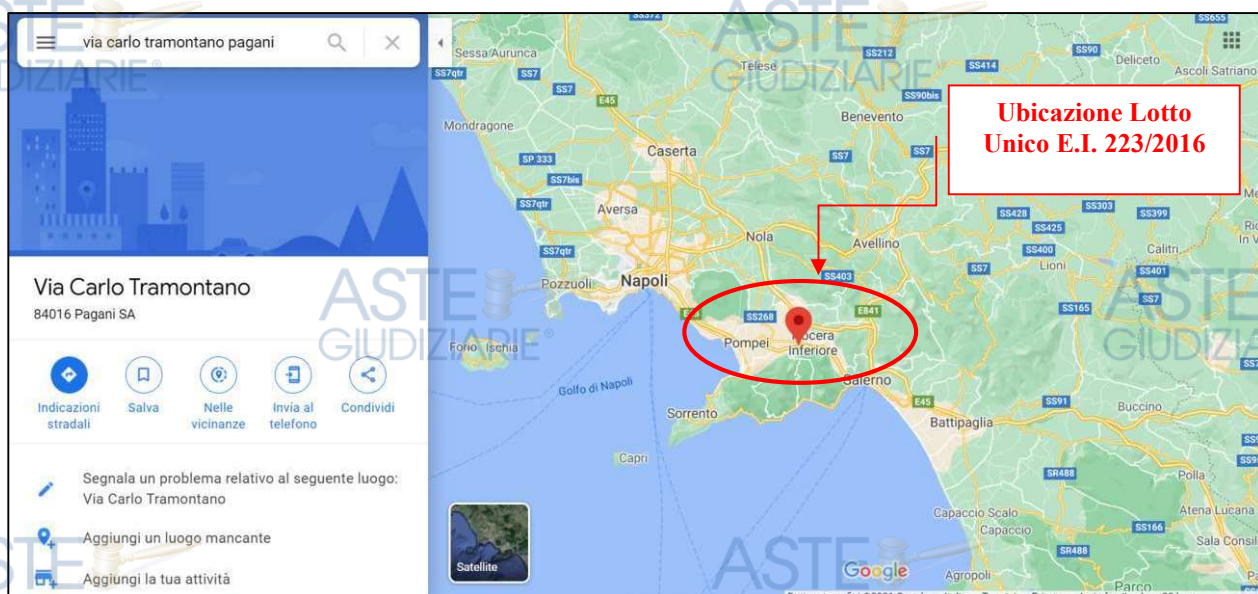
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Risposta al Quesito 2

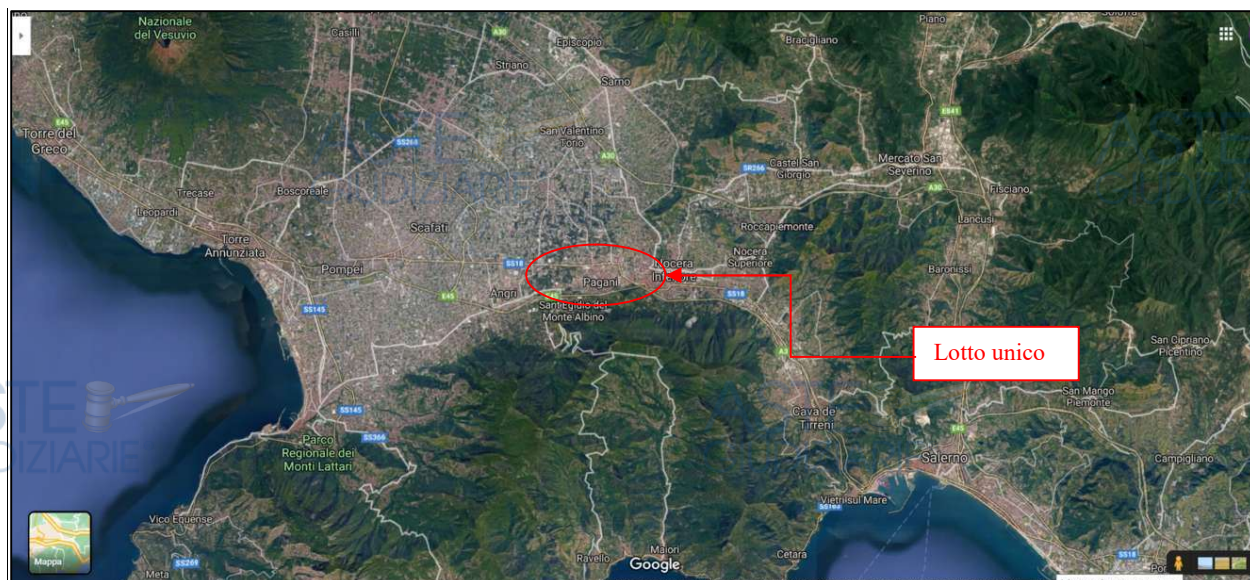
LOTTO UNICO (E.I. 223/2016): BOX AUTO ubicato nel Comune di Pagani, alla via Carlo Tramontano, zona semi-periferica della città. Il locale box ha una superficie utile complessiva di circa **39,90 mq.**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il **Lotto unico** esecutato è ubicato nella zona centrale del **Comune di Pagani (SA)**, in una **zona urbana, relativamente prossima al resto della città ed altrettanto vicina alla Penisola Sorrentina, alla Costiera Amalfitana ed alle principali infrastrutture viarie che collegano la Città al resto della Provincia**. E' grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto esecutato e la sua relativa vicinanza al resto della provincia ed alle principali infrastrutture.



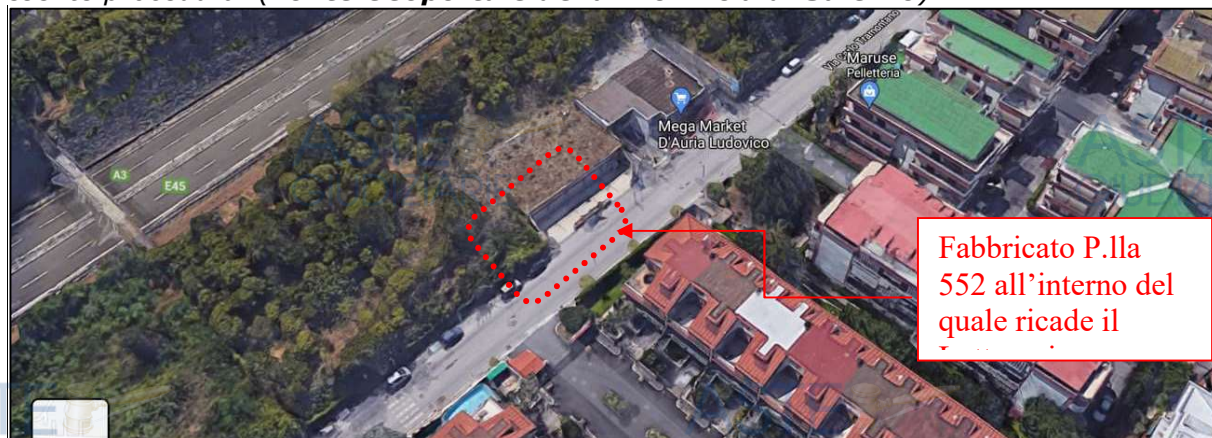
Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale (Fonte Google Maps).



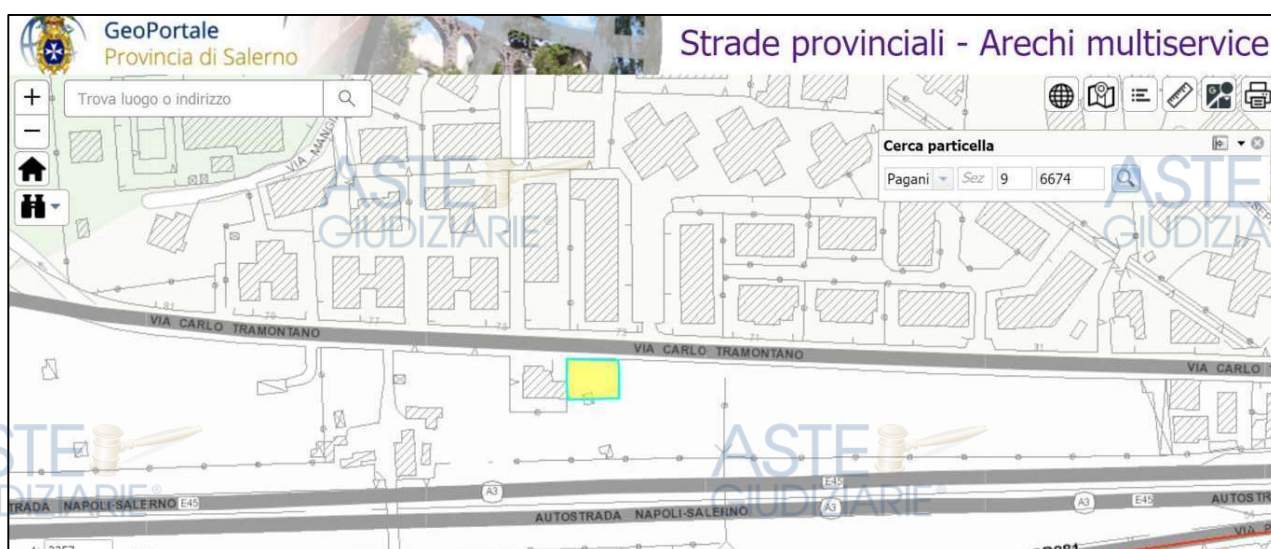
Ortofoto di inquadramento Generale Lotto unico ubicato in una zona centrale del Comune di Pagani. (fonte: Google Maps).



Stralcio catastale, dove è possibile individuare la **P.Ila 6674** all'interno della quale ricade il box esecutato (**Sub. 2**) oggetto della presente E.I 223/2016, trattasi di un corpo di fabbrica di forma rettangolare, all'interno del quale sono presenti altri Subb. non eseguiti nella presente procedura. (**Fonte Geoportale della Provincia di Salerno**).



Ortofoto di inquadramento di dettaglio del Lotto unico. (**Fonte Google Maps**).



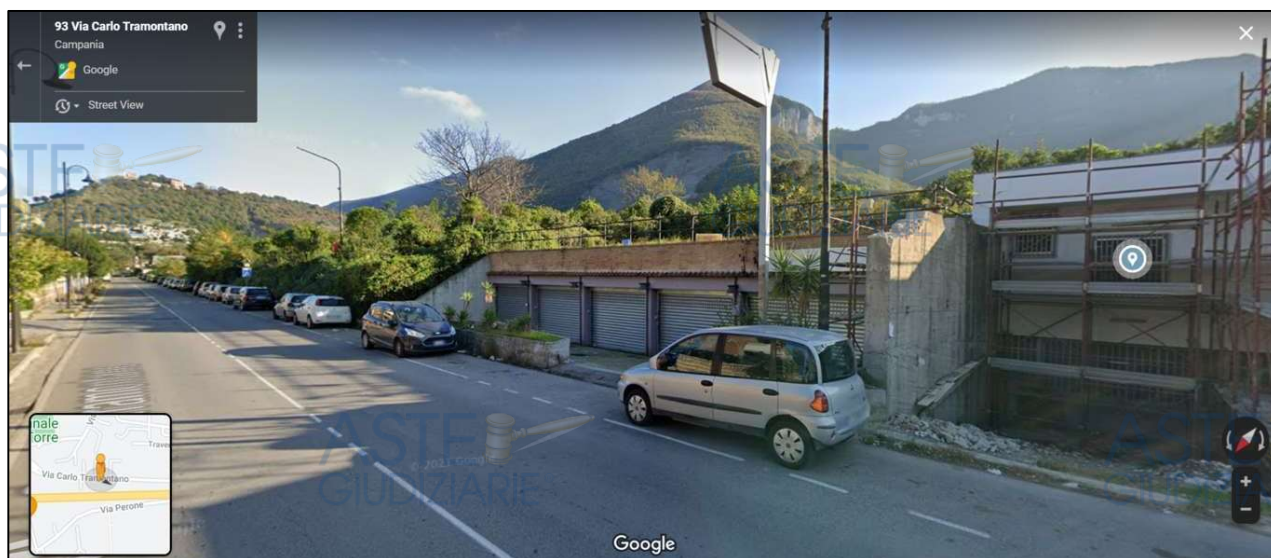
Strade provinciali con indicazione delle principali arterie prossime al Lotto unico eseguito (**Fonte Geoportale della Provincia di Salerno**).

➔ **Segue Descrizione inquadramento Lotto unico.**

DESCRIZIONE FABBRICATO P.LLA 6674

Il fabbricato P.lla 6674 all'interno del quale ricade il Sub. 2 oggetto della presente E.I. 223/2016, è costituito da un solo piano fuori terra con copertura a falda orizzontale. La P.lla 6674 è costituita da 5 Subb., compreso il Sub. 2 esecutato. Detto fabbricato, edificato in epoca recente, è realizzato in CLS armato, con pareti divisorie realizzate con blocchi in calcestruzzo, lasciati a vista.

Nel complesso, le **finiture del fabbricato sono in buono stato di conservazione e manutenzione.**



Vista 3D del fabbricato P.la 6674 – Lato Nord-Ovest. (Fonte Google Maps)



Vista 3D del fabbricato P.la 6674 – Lato Nord. (Fonte Google Maps)



Vista 3D del fabbricato P.Ila 6674 – Lato Nord-Est. (Fonte Google Maps)

DESCRIZIONE BOX P.Ila 6674 Sub. 2

Il locale BOX AUTO (P.Ila 6674, Sub. 2) come già detto, si sviluppa su di un unico livello, e l'accesso avviene percorrendo l'area di manovra Sub. 1 (bene comune non censibile) e per il tramite di una porta avvolgibile automatica. Gli interni del locale, pavimentazione, solaio di copertura e rompagnature sono in calcestruzzo armato. Presente impianto di illuminazione interna. Nel complesso, l'intero Sub. 2 esecutato si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.



Foto 2: vista frontale del locale Box.

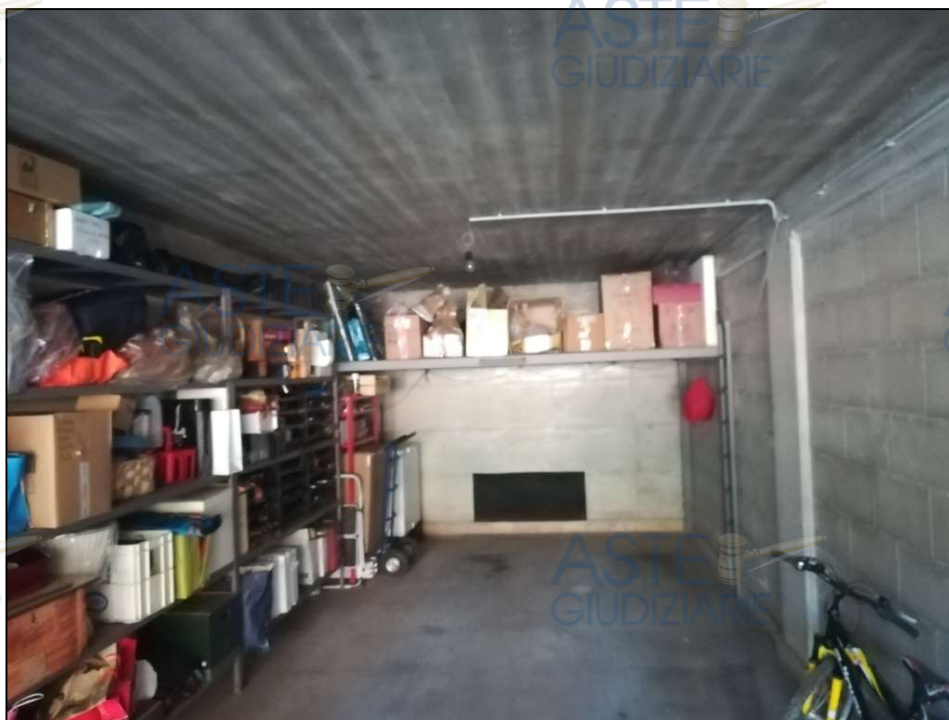


Foto 3: vista interni locale Box.



Foto 4: Particolare della pavimentazione realizzata con la tecnica della pavimentazione industriale di tipo cementizio.

Il lotto unico essendo costituito da garage ricadente in categoria catastale C/6 è esente dall'obbligo di Certificazione Energetica.

Segue Quesito 3 su identificazione catastale →

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3)

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Risposta al Quesito 3

Nell'adempimento a quanto richiesto dal presente quesito, il sottoscritto provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto la necessaria documentazione che si allega alla presente relazione (**Allegato n.5 - Documentazione Catastale**).

- BOX AUTO PIANO TERRA – NCEU PAGANI FOG.9 - PART. 6674 - SUB.2 -

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Cons. mq	Super. Catas. mq	Rend. €	Piano
-	9	6674	2	-	C/6	6	40	47	66,11	T

..... Pertanto, il cespite pignorato ed identificato come lotto unico, come già indicato al Quesito 1, risponde ai seguenti **dati catastali attuali**:

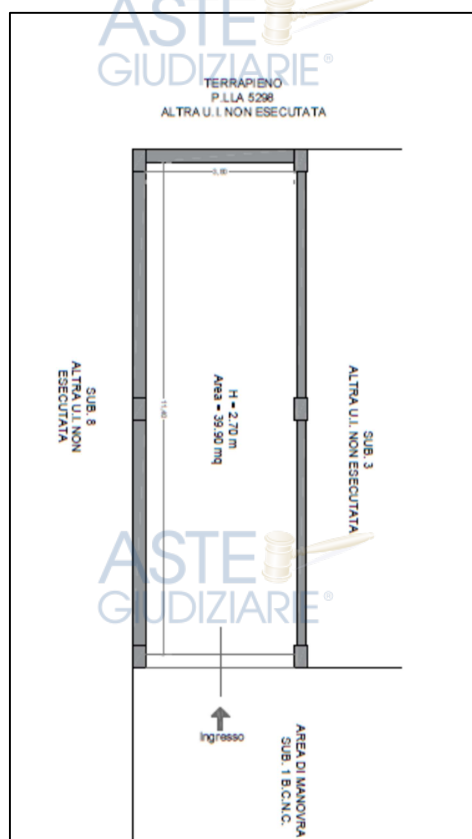
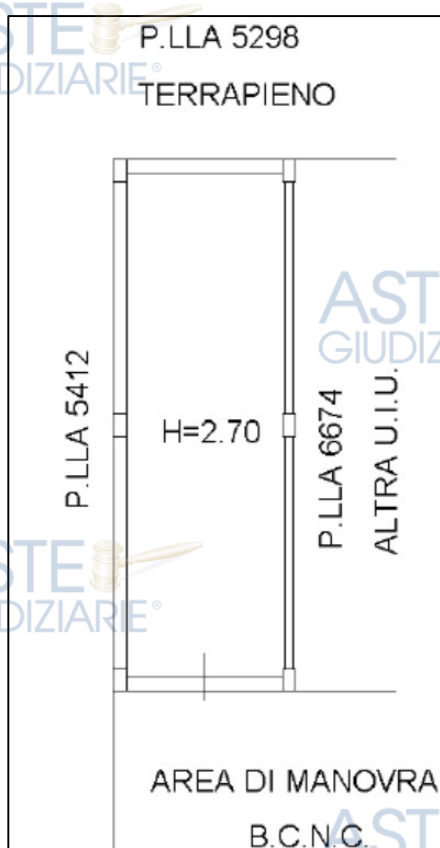
ATTUALI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

✓ **BOX AUTO NCEU Comune di PAGANI Fl. 9, P.Illa 6674, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 47 mq, Rendita € 66,11;**

Non risulta alcuna variazione catastale, d'altronde, i dati di identificazione catastale dell'intero Lotto unico **coincidevano con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con i dati riportati nella nota di trascrizione dello stesso**, a far data dal Settembre 2016, ovvero quando era stato trascritto il pignoramento stesso.

All'attualità, quindi, non risulta variata alcuna identificazione catastale, come riportato anche negli allegati Dati catastali (cfr. All.ti 4 Dati catastali).

Si riportano di seguito, sia la Planimetria catastale, che la planimetria digitalizzata, redatta a seguito di sopralluogo.



Estratto planimetria catastale a sinistra (cfr Allegato 5 C del Volume allegati) **e a destra planimetria digitalizzata** (cfr Allegato 10 del Volume allegati).

Dal confronto **non si evincono difformità.**

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda agli Allegati 5 – Dati catastali, oggetto anch'essi di deposito telematico.

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

4)

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

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

C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via

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

Risposta al Quesito 4

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **LOCALE BOX AUTO** ubicato in PAGANI (SA) alla via CARLO TRAMONTANO n. SNC, piano TERRA; è composto da UN UNICO LOCALE DOTATO DI UNICO ACCESSO, **confina** con la **P.IIa 5298**, altra u.i. non eseguita nella presente procedura, tramite setti murari e terrapieno **a sud**, con **Via Carlo Tramontano**, tramite serranda automatica e area di manovra **Sub. 1** (bene comune non censibile) **a nord**, con con **Sub. 3**, altra u.i. non eseguita nella presente procedura, tramite setti murari **ad ovest**, con **Sub. 8**, area urbana afferente alla **P.IIa 6674**, tramite setti murari, **ad est**; è riportato nel **C.F. del Comune di PAGANI al foglio 9, p.IIa 6674**, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;); vi è **Permesso di costruire n. 735 del 2010**, cui è conforme lo stato dei luoghi

PREZZO BASE euro **28.500,00** ;

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

5)

*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.IIa 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.IIa di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.IIa interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Risposta al Quesito 5

Alla luce dell'analisi della documentazione ipocatastale acquisita telematicamente dal CTU e riportata anche in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con i titoli di proprietà acquisiti direttamente dal CTU, **ed ugualmente** riportati in *allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

Il compendio pignorato raggruppato dal sottoscritto CTU in Lotto Unico: BOX auto ubicato in PAGANI (SA), è pervenuto al debitore **Sig. OMISSIS**, per il tramite di Atto di Permuta per Notaio Dott. **OMISSIS** del 2011, con il quale la **Sig.ra OMISSIS** (precedente proprietaria) trasferiva all' **OMISSIS**, l'area urbana della superficie catastale di mq. 373, riportata in **catasto Foglio 9 P.IIa 6642/1** ubicata in PAGANI alla Via Carlo Tramontano, area sulla quale il Sig. **OMISSIS** ha realizzato, successivamente, l'immobile P.IIa 6674.

I dettagli delle provenienze sono di seguito specificati:

- **AII. 3b) TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE ATTO DI PERMUTA** a rogito Notaio **OMISSIS** del 30 Dicembre 2011, Rep. 147381, Racc. 34779, trascritto a Salerno il 12 Gennaio 2012 a favore di **OMISSIS** (Debitore esecutato) contro **OMISSIS** (precedente proprietaria del suolo sul quale insiste l'immobile di cui alla presente E.I. 223-2016: la **OMISSIS** cede e trasferisce al **OMISSIS** l'area urbana sulla quale è stato successivamente edificato, e contestualmente **OMISSIS** cede alla **OMISSIS** che accetta ed acquista uno dei box auto a costruirsi;

Al precedente proprietario **Sig OMISSIS**, l'area urbana era pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. **OMISSIS**, nel **Luglio del 1971**.

Per ulteriori e più approfonditi dettagli, si rimanda agli altri Allegati 3 del Volume allegati.

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

6)

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo

alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

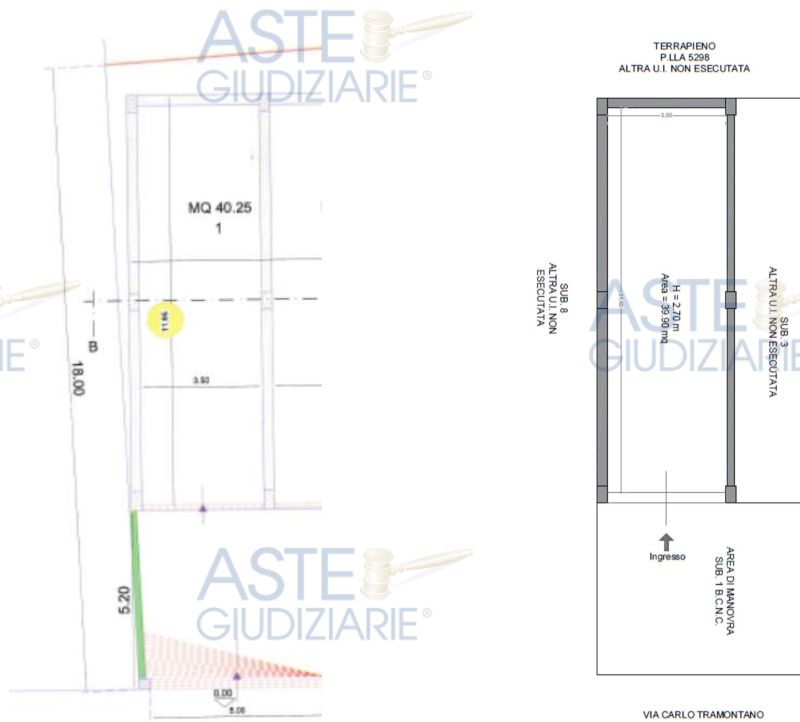
Risposta al Quesito 6

In merito alla **Regolarità edilizia del fabbricato P.Illa 6674 all'interno del quale, tra gli altri, è ubicato il Lotto Unico Sub. 2**, si osserva che:

- Il **29 giugno 2010** fu presentata dal **OMISSIS**, in qualità di Procuratore speciale della **OMISSIS** (Precedete proprietaria della P.Illa 5298 – attuale 6674 alla quale afferisce il Sub. 2 esecutato), richiesta per il rilascio di permesso di costruire un corpo di fabbrica interrato da adibire a parcheggio;
- Il **02 Settembre 2010** il Comune di Pagani rilascia **PERMESSO DI COSTRUIRE n° 735/2010**;
- L'**epoca di realizzazione** dell'immobile è compresa tra il **02 settembre 2010**, data di rilascio del permesso di costruire ed il **16 gennaio 2012**, data di comunicazione di fine lavori acquisita agli atti il 16 gennaio 2012 prot. n° 0001780;
 - Successivamente, in data **06 febbraio 2012** il **Sig. OMISSIS**, in qualità di titolare del permesso di costruire n° 735/2010, presenta istanza al Comune di Pagani per certificato di agibilità, negato in quanto per mero errore è stato riportato il sub. 8, afferente alla p.Illa 6674 ed ancora in costruzione al posto dell'effettivo sub. 6 interessato dal

permesso di costruire rilasciato. Tale diniego contiene una nota a piè di pagina datata **22 febbraio 2012** secondo cui il Responsabile del Procedimento dichiara **'la nullità del documento stesso in quanto il Sub. 8 si riferisce ad uno spigolo fuori dal fabbricato'**;

CONFRONTO TRA GRAFICI DI PROGETTO E STATO DI FATTO



Nell'immagine a sinistra è riportato un estratto dei grafici di progetto allegati al permesso di costruire (cfr All.to 7b), mentre a destra è riportato un estratto della planimetria digitalizzata (cfr All.to 10) a seguito di sopralluogo CTU. Da un confronto dei due grafici, non appaiono incongruenze dello stato attuale rispetto alle previsioni del provvedimento di cui sopra.

Alla luce delle precedenti considerazioni, il CTU ritiene di poter affermare che il Sub. 2 eseguito è **regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

7)

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.).

Risposta al Quesito 7

In merito allo stato di possesso attuale del compendio esecutato, a seguito di sopralluogo (cfr Allegato 8 del Volume allegati), si rappresenta che il **Lotto unico**, LOCALE BOX P.Ila 6674 Sub.2, risulta all'attualità **fruito dal debitore esecutato, OMISSIS**.

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8)

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Risposta al Quesito 8

.....Sull'immobile **non insistono né altri pignoramenti, né altre procedure esecutive pregresse**, ad esclusione della presente procedura **E.I. 223/2016**.

Si riportano di seguito gli estremi dell'atto di pignoramento:

- **All.6b) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 01 Agosto 2016** trascritto il **23 Settembre 2016** ai numeri **R.G. 36839 ed R.P. 28768**, a favore di **OMISSIS** (Creditore procedente) e contro il **OMISSIS** (Debitore esecutato);

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

9)

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

Risposta al Quesito 9

.....Il Lotto unico esecutato **non ricade su suolo demaniale**. L'esperto ha comunque provveduto all'estrazione della MAPPA WEGIS, istruendo le pratiche di rito presso gli uffici catastali dell'Agenzia del Territorio.

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

10)

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

Risposta al Quesito 10

.....Non si rileva l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo, insistenti sull'immobile esecutato di cui alla presente E.I. 223/2016.

Comunque si evidenzia che l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in virtù del Permesso a Costruire n.735/2010, ai sensi della L.R. 19/01 e s.m.i., il quale indicava tra le prescrizioni dello stesso titolo autorizzativo:

*".... l'obbligo nei confronti del Comune di Pagani, per sé ed i suoi aventi causa, di **vincolare i box auto pertinenti alle unità immobiliari dislocate lungo la via Carlo Tramontano.....**",*

oltre altre prescrizioni di forma riguardanti gli ingressi, passi carrabili, terreno vegetale, aiuola, ecc. come meglio indicati nel PdC 735/2010.

**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

11)

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

Risposta al Quesito 11

.....Si precisa che sul Lotto unico di cui alla presente E.I. 223/2016 **non insiste altro procedimento giudiziario ad esclusione del presente pignoramento**, come già descritto ai precedenti Quesiti cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

In merito ad eventuali spese che esse siano di gestione, di manutenzione, condominiali, etc, si precisa che sul Lotto unico **non risulta essere stato istituito condominio** e che è all'attualità lo stesso è fruito dal Debitore esecutato, **OMISSIS**.

Sull'indennità di occupazione potrà meglio relazione la custodia giudiziale già predisposta per la presente EI, designando a tal uopo il *Dott.ssa* Avv. **DANIELA D'AMORE**.

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

12)

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

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

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

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

Risposta al Quesito 12

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima **risulta fondamentale procedere alla scelta del criterio da adottare**.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la

comparazione (unicità del metodo estimale), indicati rispettivamente come criterio di **stima sintetico e/o diretto e criterio analitico e/o indiretto**.

La **stima sintetica** tiene conto dei prezzi commerciali praticati in zona per immobili simili, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi; il tutto non disgiunto dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, tenuto conto della piazza di riferimento.

La **stima analitica** presuppone la possibilità di previsione dei redditi e la determinazione del tasso di sconto nonché l'equivalenza tra il valore attuale del mercato dell'immobile da stimare e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Tale metodo è chiaramente molto laborioso e non del tutto attendibile in quanto è condizionato dall'arbitrio dello stimatore sia nella determinazione delle rendite, presenti e soprattutto future, che nella scelta del saggio di capitalizzazione variabile nel tempo; per cui si corre il rischio di ottenere un valore scarsamente rispondente alla realtà di mercato e quindi poco attendibile. Ad esso si ricorre in situazioni estreme, ossia quando non si riesce a riscontrare una compravendita di beni simili.

Al contrario, il metodo sintetico, basato su leggi di mercato (domanda e offerta) e riscontri oggettivi (caratteristiche dell'immobile, confronto con immobili simili in loco, appetibilità del bene, ecc.) si basa su parametri non legati all'arbitrio dello stimatore ma rinvenuti da indagini, ricerche e sopralluoghi tecnici che concorrono alla formazione del valore di stima. **Ne consegue quindi, con la stima analitica, una valutazione più rispondente alla realtà.**

Per quanto appena evidenziato, nel caso in oggetto, siccome sono riscontrabili beni di caratteristiche simili, **IL CRITERIO DI SCELTA PRESCELTO È QUELLO SINTETICO COMPARATIVO** e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

2. VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale $V_{COMM.}$ di ogni LOTTO è determinato mediante la seguente relazione:

$$V_{COMM.} = S_{COMM.} \times V.M.U.$$

dove:

$S_{COMM.}$ = superficie commerciale dell'immobile (espresso in mq)

$V.M.U.$ = valore di mercato unitario (espresso in

€/mq)

Pertanto, concorre alla determinazione del valore commerciale di un qualsiasi immobile la valutazione preliminare della **superficie commerciale** dell'immobile stesso (detta anche superficie lorda vendibile), sulla base delle misure geometriche, della planimetria e della destinazione d'uso, ed il **valore di mercato per metro quadrato** (o anche unitario), sulla base di indagini di mercato e degli adeguamenti e/o correzioni riferite al bene oggetto di stima.

2.1 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale dell'immobile**, la cui conoscenza concorre alla determinazione del valore di mercato di ciascuna tipologia immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre determinare **in primis la superficie reale** dell'immobile stesso, per poi **omogeneizzare** le superfici accessorie a quelle principali con opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di ottenere la superficie commerciale.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto proposto dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, tale che i dati economici relativi al valore degli immobili possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato nelle istruzioni di cui sopra fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138** che assume il **metro quadrato di superficie catastale** quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

MISURAZIONE DELLA SUPERFICIE REALE

La superficie reale di un immobile è data dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- superficie delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio)

La misurazione delle superfici sopraindicate viene effettuata nel seguente modo:

a) vani principali e accessori diretti

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. 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 scala interna a servizio di una sola unità immobiliare è computata una sola volta nella sua proiezione.

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (*balconi, terrazze, area scoperta a verde*), valgono:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso.

c) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

In riferimento al LOTTO UNICO individuato, i valori delle **SUPERFICI REALI LORDE** sono riassunti nelle seguenti tabelle

LOTTO UNICO

PIANO	AMBIENTE	SUP. REALE LORDA (mq)
TERRA	BOX AUTO	39,90

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un bene immobiliare è data dalla **omogeneizzazione** delle superfici accessorie pertinenziali alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, mediante i **coefficienti di omogeneizzazione**.

Tali coefficienti sono indicati nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, **e dipendono dalla destinazione d'uso dell'immobile**.

Per la tipologia di immobile in oggetto, secondo quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, alle superfici accessorie, costituite dalla corte esterna e dal posto auto al piano interrato, si attribuiscono i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- **al 10%** della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- **al 2%** per superfici eccedenti detto limite.

Pertinenze Accessorie

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- **50%** della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- **25%** della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In riferimento al LOTTO UNICO individuato, i valori delle SUPERFICI COMMERCIALI sono riassunti nelle seguenti tabelle.

LOTTO UNICO

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
TERRA	BOX AUTO	39,90	100%	39,90

LOTTO UNICO - SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE

39,90

2.2 VALORE DI MERCATO UNITARIO (V.M.U.)

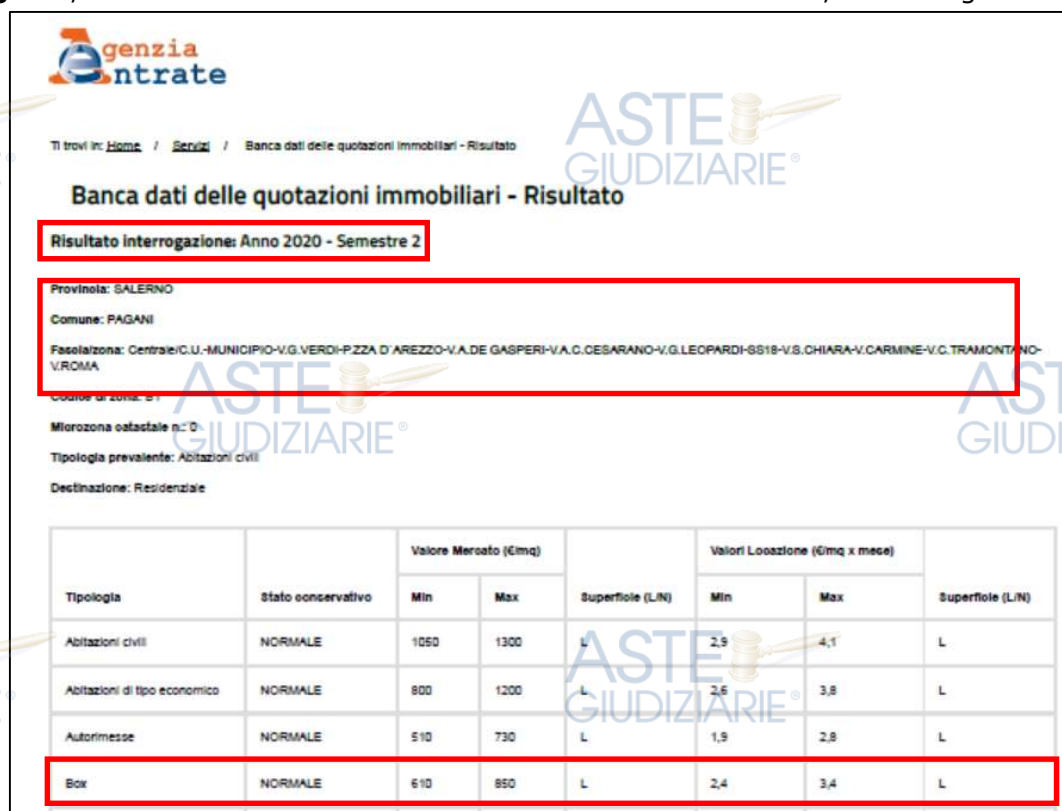
Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **valore di mercato unitario** ossia il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro, successivamente corretto mediante i coefficienti di differenziazione, i quali tengono conto delle incidenze estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima (*calcolate rispetto all'ordinarietà*).

Per la stima di detto parametro sono presi a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e operatori immobiliari di zona.

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita nonché offerte pubblicitarie. Tale banca dati, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali (dove è ubicato) e temporali, sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) o di superficie utile (netta) sia per il mercato delle compravendite che delle locazioni, per immobili che si trovano in uno stato di conservazione "**normale**".

Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell' OMI. (**Allegato n.15 - Quotazioni Immobiliari**)

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è rilevato che relativamente alla città di BARONISSI ed in particolare alla zona tra cui è ricompresa la VIA DEI GRECI - loc. CARITI - nella quale sono ubicati gli immobili in oggetto, nel I semestre del 2019, il **valore di normale unitario per la tipologia di immobili in oggetto**, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, sono i seguenti.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1300	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	510	730	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	610	850	L	2,4	3,4	L

quotazioni OMI

Le quotazioni OMI di cui sopra, per la tipologia e la zona in cui è ubicato l'immobile, individuano un **range** entro cui può variare il valore normale unitario (**minimo e massimo**); partendo da tali quotazioni riferiti alla macrozona, è possibile determinare un valore più preciso sulla base di coefficienti di merito che prendono in considerazione elementi di maggiore dettaglio dell'immobile stesso (*taglio della superficie, livello di piano, categoria catastale*), il tutto secondo quanto indicato dall'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

In particolare, per edifici di tipo residenziale, il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato con l'applicazione della seguente formula:

Valore Normale Unitario V.N.U. = Valore OMI min. + K* (Valore OMI max. - Valore OMI min.)

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, K₁ (*taglio superficie*) e K₂ (*livello di piano*), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \cdot K_2) / 4$$

dove:

K₁ (<i>taglio superficie</i>)	
fino a 45mq	1
oltre 45mq fino a 70mq	0,80
oltre 70mq fino a 120mq	0,50
oltre 120mq fino a 150mq	0,30
oltre 150mq	0

K₂ (<i>livello di piano</i>)	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,20
piano primo	0,40
piano intermedio	0,50
piano ultimo	0,80
piano attico	1

da cui:

$$\text{Valore Normale Unitario V.N.U.} = 610 + 0,40 \cdot (850 - 610) = 706,00 \text{ €/mq}$$

Coefficiente di adeguamento della categoria catastale

Le quotazioni OMI di cui sopra si riferiscono ad "BOX con destinazione residenziale", categoria catastale tipo C/6; pertanto, NON OCCORRE NESSUNA ADEGUAMENTO CATASTALE.

Di conseguenza il valore normale unitario risulta pari a:

$$\text{V.N.U.} = 706,00 \text{ €/mq}$$

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il valore normale unitario (V.N.U.), desunto dalle fonti di riferimento, costituisce il cosiddetto **valore di normale unitario (V.N.U.) per la tipologia di immobili in oggetto**, in quanto si riferisce ad immobili **in condizioni "normali"**.

Nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato.

L'estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori relativi a beni "NORMALI" tutta una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. **Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione**, ossia numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Per il calcolo dei coefficienti di differenziazione relativi ad immobili di tipo abitativo è stata utilizzata come guida di riferimento la **Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, estratta direttamente dall'Agenzia delle Entrate**.

RIEPILOGO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Descrizione	Coefficiente
FATTORI POSIZIONALI	+0,00
CARATTERISTICHE ESTRINSICHE DELL'EDIFICIO	+20,00
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	+3,00
TOTALE	+23,00

Pertanto, **in virtù delle caratteristiche del bene in oggetto**, secondo le valutazioni di cui sopra, il Valore di Mercato Unitario (V.M.U.) risulta maggiorato del **23,00%** rispetto al Valore Normale Unitario (V.N.U.) precedentemente determinato.

Osservazioni circa l'andamento generale del mercato

Nel corso degli ultimi anni, il mercato delle compravendite immobiliari in Italia ha registrato una certa flessione rispetto al passato proseguendo un trend negativo avviato già negli anni precedenti.

Gli effetti generalizzati della crisi economica in atto, legata alla stretta finanziaria imposta dalle banche, comporta che la quasi totalità dei potenziali clienti sia sempre più attenta al rapporto prezzo qualità, generando un inevitabile ribasso dei prezzi.

Bisogna prendere atto che, nell'attuale **congiuntura italiana**, domanda ed offerta hanno difficoltà ad incontrarsi; un peso significativo va assegnato al sistema bancario che ha dato corso ad una drastica politica restrittiva in materia di erogazione di nuovi mutui. Infatti la temporanea mancanza di liquidità del sistema bancario e le non buone previsioni a breve per l'economia del Paese, inducono le banche ad essere più attente rispetto alla capacità di indebitamento dei vari attori del mercato ed al valore finanziabile dell'immobile.

Inoltre, la **continua tassazione degli immobili** fa sì che l'investimento immobiliare non sia considerato dagli italiani come uno degli investimenti più sicuri (*seconda casa*).

Il sottoscritto CTU ritiene equo non applicare nessun coefficiente di riduzione o maggiorazione in percentuale rispetto a quella stimata in funzione delle caratteristiche del bene.

V.N.U. Valore Normale Unitario (€/mq)	RIDUZIONE % TOTALE (%)	Riduzione del V.N.U. (€/mq)	V.M.U. Valore Mercato Unitario (€/mq)
706,00 €/mq	0,00%	0,00 €/mq	≈ 710,00 €/mq

2.2 VALORE COMMERCIALE DEI LOTTI

Per quanto già indicato in precedenza, il Valore Commerciale di ciascun LOTTO è ottenuto come prodotto del Valore di Mercato Unitario di cui al punto precedente e la relativa Superficie Commerciale: **$V_{COMM.} = V.M.U. \times S_{COMM.}$**

il tutto come riassunto nella seguente tabella.

LOTTO UNICO			
Descrizione	Sup. Comm. (mq)	V.M.U. (€/mq)	VALORE COMMERCIALE
LOTTO UNICO	39,90	706,00	≈ €28.500,00

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

- 13)** *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.*

Risposta al Quesito 13

In riferimento ad una possibile divisione del cespite esecutato di cui alla presente E.I. 223/2016, si chiarisce che il Lotto unico è esecutato per il diritto di Piena Proprietà in capo al Debitore **OMISSIS**, di **stato civile CELIBE**. Pertanto non si pone alcuna questione divisionale, né di distribuzione dei dividendi.

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

14)

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

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

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

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

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

Risposta al Quesito 14

Il debitore esecutato, **OMISSIS**, sia alla data del pignoramento (Agosto 2016) che all'attualità risulta essere residente nel Comune **OMISSIS**.

Per quanto concerne lo stato civile, da Certificato rilasciato dal Comune di PAGANI (SA) in data 19 Luglio 2021, risulta che lo stesso debitore **OMISSIS** è all'attualità di stato civile CELIBE.

Si riportano per semplicità di lettura, gli estremi dei documenti di cui sopra (cfr. All.ti 4 del Volume allegati):

- **AII. 4a) CERTIFICATO DI STATO LIBERO** rilasciato dal Comune di **OMISSIS** in data 19.07.2021, con il quale si certifica che il **OMISSIS** (Debitore esecutato) nato a **OMISSIS** è di stato libero;
- **AII. 4b) CERTIFICATO DI RESIDENZA** rilasciato dal Comune di **OMISSIS** in data 19.07.2021, con il quale si certifica che il Sig. **OMISSIS** (Debitore esecutato) nato a **OMISSIS** è residente in Via **OMISSIS**, iscritto nel Comune di **OMISSIS** dalla nascita;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto, per maggiore comodità e facilità di lettura riassume nel seguente prospetto i risultati salienti a cui è giunto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO- BOX AUTO IN PAGANI (SA) - VIA CARLO TRAMONTANO	
UBICAZIONE	Comune di PAGANI (SA) Via CARLO TRAMONTANO
DESCRIZIONE DEL LOTTO NELLO STATO ATTUALE E OCCUPAZIONE	BOX AUTO ubicato nel Comune di Pagani, alla via Carlo Tramontano, zona semi-periferica della città. Il locale box ha una superficie utile complessiva di circa 39,90 mq. Allo stato attuale, l'intero LOTTO risulta FRUITO dal debitore..
DATI CATASTALI	Il LOTTO è individuato in catasto del Comune di PAGANI: BOX AUTO NCEU Comune di PAGANI Fl. 9, P.Illa 6674, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 47 mq, Rendita € 66,11;
CONFINI	Il BOX confina a Nord : tramite serranda automatica e area di manovra Sub. 1 (bene comune non censibile) con Via Carlo Tramontano , ad Est : tramite setti murari con Sub. 8 , area urbana afferente alla P.Illa 6674 , a Sud : tramite setti murari e terrapieno con la P.Illa 5298 , altra u.i. non eseguita nella presente procedura, a Ovest : tramite setti murari con Sub. 3 , altra u.i. non eseguita nella presente procedura.
PROVENIENZA	Con atto per notaio Dott. OMISSIS in Pagani del 30/12/2011, trascritto in data 12/01/2012 ai nn. 1842/1628 – 1483/1629.
SITUAZIONE URBANISTICA	Il LOTTO è stato edificato con permesso a costruire n.735 del 2010, prot. 00018522 Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nei grafici di cui alle autorizzazioni edilizie. L'immobile risulta provvisto di CERTIFICATO DI AGIBILITA'.
SUPERFICIE COMMERCIABILE	La superficie commerciabile dell'intero LOTTO, costituito dal solo box auto al piano terra è pari a circa mq 39,90. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nella relazione di C.T.U. e nei relativi allegati.
VALORE COMMERCIALE della SUPERFICIE COMMERCIABILE (ARROTONDATO)	28.500,00 € (VENTOTTOMILACINQUECENTO/00 euro)
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	L'immobile NON E' ASSOGGETTATO AD ATTESTAZIONE ENERGETICA.

Tanto può affermare il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto, che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

La presente relazione si compone di n.37 pagine, compresa la testata; fanno parte della seguente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 : Decreto di Nomina, Verbale di accettazione incarico di stima, richiesta di proroga e rinvio udienza;*
- Allegato n. 2 : Copie atti del procedimento;*
- Allegato n. 3 : Titoli di proprietà principale e certificazione notarile;*
- Allegato n. 4 : Certificato di residenza storica e di stato civile debitore esecutato;*
- Allegato n. 5 : Dati catastali cespite esecutato;*
- Allegato n. 6 : Visure ipotecarie e formalità pregiudizievoli;*
- Allegato n. 7 : Titoli edilizi;*



Allegato n. 8 : Verbale accesso CTU;

Allegato n. 9 : Dati estimativi cespite esecutato;

Allegato n. 10 : Rilievo metrico CTU.



Disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.



Sarno, SETTEMBRE 2021

Il C.T.U.

Ing. Salvatore CAROTENUTO

