



Tribunale di Nocera Inferiore

I sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO Dott. Luigi Bobbio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.-

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 257/2018

(Udienza G.E. 27/05/2022)

CREDITORE PROCEDENTE :

Dott.ssa OMISSIS
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO :

Dott. OMISSIS
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORI :

OMISSIS
[REDACTED]

OMISSIS

CUSTODE:

Avv. Mancusi Amilcare

Via Tagliamento, 21 – 84087 Sarno (SA)
e-mail: avv.amilcare.mancusi@gmail.com
pec: a.mancusi@avvocatinocera-pec.it

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data 28/10/2021, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data 04/11/2021 (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento)

RIFERISCE

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

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	22
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 ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	32
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	36
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.	37
QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	40
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.	40
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	41
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	41
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	48
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.	49

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

L'Esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

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

- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di fogli catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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: l'indicazione del bene con dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.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,

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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 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.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 deve effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (fogli, p.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 specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione allo stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipo debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 257/2018 aggredisce il **diritto di piena proprietà di Appartamento unifamiliare articolato su tre livelli con box auto e giardino pertinenziali** in capo al debitore Sig. **OMISSIS**. Detto pignoramento è stato incardinato dalla Sig.ra **OMISSIS** (Creditore Procedente) per l'importo originario di 3.696,98 Euro, oltre interessi e spese, derivante da [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

██████████ pertanto suscettibile di incrementi, peraltro documentati da successivi interventi dello stesso creditore procedente, oltre che di creditore intervenuto.

L'atto di pignoramento del 18/11/2018, ██████████
██████████ e aggredisce i cespiti raggruppati dal sottoscritto CTU in un LOTTO UNICO di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati catastali attuali:

Piena proprietà di Appartamento unifamiliare articolato su tre livelli con box auto e giardino pertinenziali, ubicato alla via Carlo Pisacane civico 22 in località Saragnano in Baronissi.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile complessiva pari a circa 135 mq. Il box pertinenziale, con superficie utile pari 37mq è a posto al piano interrato. Conclude la proprietà il giardino pertinenziale, in parte pavimentato, di circa 190 mq, il tutto censito come:

- **Appartamento per civile abitazione:** N.C.E.U. Baronissi (SA) FOGLIO 8 PARTICELLA 252 SUB. 4 - cat. A/3 - classe 1 - consistenza 8.5 vani - superficie catastale totale 193 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 174 m² - rendita catastale euro 746,28 - piano T-1-2;
- **Box pertinenziale:** N.C.E.U. Baronissi (SA) FOGLIO 8 PARTICELLA 252 SUB. 5 - cat. C/6 - classe 7 - consistenza 37 m² - superficie catastale totale 46 m² - rendita catastale euro 66,88 - piano S1;
- **Porzione di Giardino:** N.C.T. Baronissi (SA) FOGLIO 8, PARTICELLA 1524 - Seminativo Arborato - Classe 1 - Superficie 148 m² - Reddito dominicale 3.52 € - Reddito agrario 1.72 €;

Si specifica che le planimetrie catastali dei Subb. 4 -5 della Part. 252 già comprendono le aree di impronta dei manufatti e le aree libere degli Enti Urbani part. 253 e part. 254 da bonificare trasferendone le consistenze nell'ente urbano part. 252 (quest'ultimo con consistenza attuale di 39 mq da portare a 220 mq per conglobamento dei 33 mq + 148 mq attualmente associati agli enti urbani Part. 253 e part. 254 da bonificare sopprimendoli anche in mappa Wegis e Geoportale Provinciale, essendo le loro consistenze conglobate nelle planimetrie catastali dei Sub. 4 e Sub. 5 oggetto di vendita giudiziaria).

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 257.000,00€;

- Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico

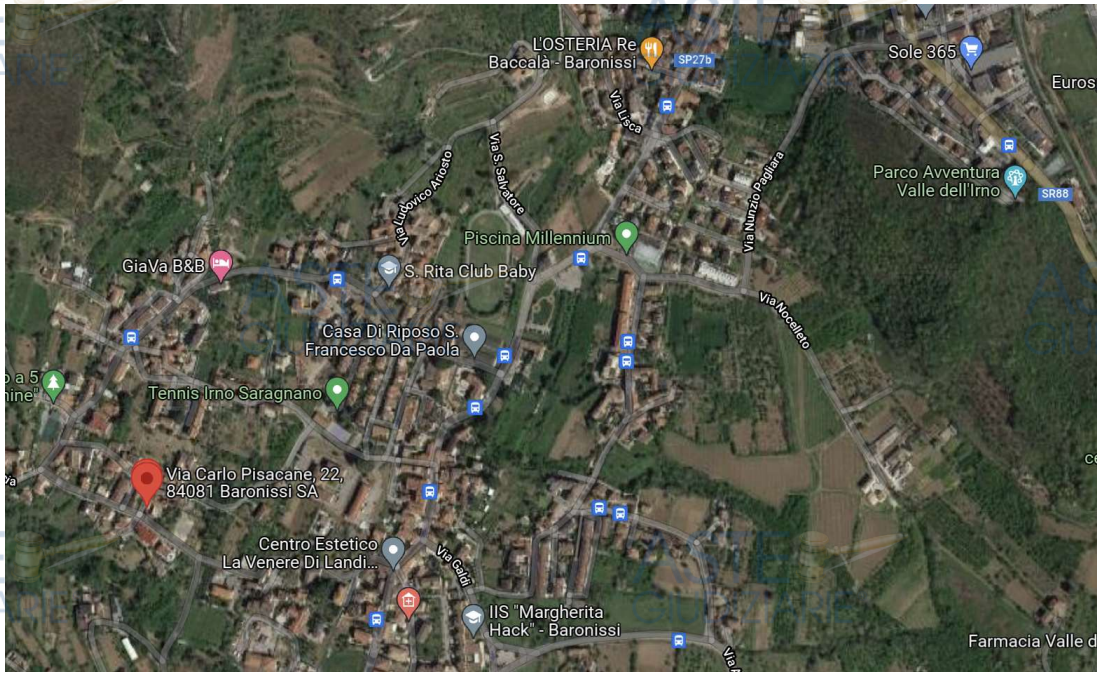
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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



*Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico, in località Saragnano.
(fonte: Google Maps)*



Stralcio del Geoportale di Salerno, laddove oltre agli identificativi del Lotto Unico compaiono la part. 1525 che identifica marciapiede e porzione stradale immediatamente prossima alla via Carlo Pisacane e antistante il cancello di ingresso.

Si evince altresì ancora la presenza degli identificativi part 253 -254 che corrispondono al vano cucina e alla porzione di corte pertinenziale esclusiva di fatto fuse con la Part. 252 come rinvenibile sia in planimetria catastale, sia nei cenni di cui al Titolo di proprietà. Tali mappali, che corrispondono enti urbani di 33 mq la Part. 523 e 148mq la Part 254 andranno soppressi in quanto già ricompresi nella planimetria della part. 252. E allo scopo di ottenere congruenza sia in mappa Wegis, sia nel Geoportale provinciale occorrerà redigere attraverso nuovo tipo Mappale con onore trasferibili all'Acquirente/Assegnatario del Lotto Unico;

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

**CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO
IL LOTTO UNICO**

Dalla **planimetria catastale** nonché dal **rilievo metrico C.T.U.** (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che *il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 257/2018 costituito da appartamento , garage e giardino pertinenziale censiti rispettivamente ai Subb. 4-5 Part.252 e Part. 1512 confina:*

- ✓ A Est con setto perimetrale con **altre u.i. non eseguite Part.1le 258-868-1512;**
- ✓ a Ovest, tramite setto perimetrale con **via Rossini e altra u.i. non eseguita Part.253;**
- ✓ a Nord tramite setto perimetrale con **altra u.i. non eseguita Part.237;**
- ✓ a Sud, tramite setto perimetrale con **via Carlo Pisacane.**

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, sulla base degli elaborati catastali, all'esito dell'ispezione dei luoghi e stante il carattere di unità immobiliare unifamiliare dei cespiti pignorati, per cui l'abitazione pur rientrando in più vasto compreso di case, presenta chiare delimitazioni associate a setti murari ed ingresso chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo, e ciò al di là delle incongruenze mappali.

Tali **incongruenze mappali**, come già evidenziato negli stralci del Geoportale, possono riassumersi nel mancato aggiornamento del tipo mappale che vede il permanere sia a livello di Geoportale Provinciale, sia a livello di mappa Wegis degli identificativi P.Ila 253-254 ridotti ad Ente Urbano, le cui consistenze (rispettivamente 33 mq e 148 mq) sono di fatto rappresentate in planimetria catastali della Part. 252 Sub. 4 e Sub. 5 . Pertanto tali identificati andranno bonificati d'ufficio dal Catasto, onerando l'Acquirente in tal senso per la revisione del tipo mappale con comunicazione al Geoportale provinciale. Il sottoscritto CTU per essere di supporto al Custode/ Delegato alla vendita, ravvisa, semplicemente, sotto l'aspetto tecnico l'opportunità di inserire nel bando configurativo del lotto anche la circostanza secondo cui i mappali 252 Sub. 4 e Sub. 5 comprendono anche i suoli ancora identificati in mappa con i n.ri identificativi Part. 253-254 da bonificare, revisionando a tal uopo la consistenza dell'ente urbano Part. 252 affinché possa incamerare oltre 39 mq attuali anche i 33 mq e 148 mq , per un totale di 220 mq che rappresenta sia le porzioni di giardino libero da manufatti sia le aree di sedime di tutti i manufatti afferenti all'abitazione unifamiliare con pertinenze. **Quindi in sintesi il decreto di trasferimento finale dovrebbe contemperare la disposizione GE per l'Agenzia del Territorio di bonificare d'ufficio gli identificativi Part. 253 e 254 sopprimendoli e trasferendo le loro consistenze sulla consistenza dell'ente urbano Part. 252 da portare dai 39 mq attuali ai 220 mq complessivi e comprensivi di aree di impronta di manufatti e aree libere a giardino. Tutto ciò senza intaccare Part. 1524 la cui consistenza di 148 mq censita in NCT andrebbe semplicemente**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

trasferita all'ente urbano e chiaramente tenendo escluso dal trasferimento l'area pubblica esterna Part. 1525 al cancello di ingresso.

Dalla sintesi di cui sopra ci si rende perfettamente conto come la corretta configurazione del Lotto rende possibile le operazioni di vendita ed il trasferimento, senza alcuna perplessità ed elemento di incertezza sull'oggetto della vendita giudiziaria e delle entità da trasferire all'Acquirente.

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.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com - PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il fabbricato, ricadente nella Part. 252, al cui interno sono ubicati l'appartamento unifamiliare (Sub. 4) e il box pertinenziale (Sub. 5), è costituito da 3 piani fuori terra e con interrato.

Morfologicamente si presenta come due corpi adiacenti realizzati con sistemi costruttivi differenti sia in struttura portante che con struttura intelaiata in calcestruzzo.

I vari impalcati dell'appartamento sono collegati da scala interna ad U.

Il complesso immobiliare si presenta, per la sua maggiore consistenza, in buone condizioni di conservazione, in particolare, le finiture esterne sono realizzate con intonaco di colore giallo, gli infissi in legno alluminio di colore noce naturale/ verde.

A tale fabbricato si accede dalla pubblica via Carlo Pisacane al civico 22 , tramite accesso pedonale e accesso carrabile posti sul lato sud, passando successivamente su giardino pertinenziale Part. 1524, anch'esso oggetto di pignoramento.



Vista 3D lato Sud e prospetto principale del complesso immobiliare, con accesso carrabile e accesso pedonale da via Carlo Pisacane. Nel particolare del cancello di accesso si noti come le aree pubbliche antistanti risultino censite sotto il mappale Part. 1525 di proprietà dell' Ente Comunale, distaccato nell'ambito della maggior consistenza ex part. 255 di originari 171 mq che ha generato sia le aree pubbliche Part. 1525 sia porzione del giardino privato retrostante il cancello di ingresso censito attualmente come Part. 1524 di consistenza ridottasi a 148 mq.

(Fonte Google Maps).

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it



Vista dall'alto del giardino pertinenziale con particolare del cancello d'ingresso carrabile e dell'ingresso pedonale al confine della Part. 1524.



Vista interna del viale pedonale che conduce all'ingresso dell'abitazione, che si sviluppa su parte di giardino pertinenziale Part. 1524. Anche le componenti esterne risultano ben curate e con buona tenuta conservativa.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 4

Unità immobiliare composta da appartamento unifamiliare articolato su 3 livelli con una superficie utile complessiva di circa 135 mq. Il tutto risulta censito in N.C.E.U. **Baronissi (SA) FOGLIO 8 PARTICELLA 252 SUB. 4** - cat. **A/3** - classe **1** - consistenza **8.5** vani - superficie catastale totale **193 m²** - superficie catastale escluse aree scoperte **174 m²** - rendita catastale euro **746,28** - piano T-1-2;

ACCESSIBILITA'

L'appartamento Sub. 4 posto al piano terzo risulta accessibile passando preventivamente sul giardino di pertinenza (Part. 1524)

L'unità immobiliare esecutata, gode di una discreta esposizione e luminosità, si sviluppa su tre livelli collegati da scala interna e si compone nel seguente modo

PIANO TERRA:

- **Ampia Cucina** dotata di camino;
- **Soggiorno** di discrete dimensioni
- **Studio**;
- **Bagno**, in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione;
- **Disimpegno**;
- **Ripostiglio**, ricavato dal sottoscala;

PIANO PRIMO:

- **Camera da letto** con annessa piccola cabina armadio;
- **Bagno** con doccia;

PIANO SECONDO MANSARDATO:

- **Camera da letto**;

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle smaltate, le camere da letto presentano parquet in legno, infine, i bagni sono rivestiti con piastrelle a mosaico.

Le finiture dei bagni sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Gli infissi interni, del tipo tradizionale, consistono di porte in legno in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono in legno alluminio a taglio termico. I serramenti sono bicolore e presentano il color verde per la parte rivolta verso l'esterno e il colore del legno naturale rivolto verso l'interno. Inoltre agli infissi posti al piano terra sono applicate delle griglie in ferro fisse.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale.

L'impianto di riscaldamento, con radiatori, è alimentato da **caldaia termoautonoma a gas metano**.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

**FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 4
PIANO TERRA**



*Porta d'ingresso dell'appartamento posta al piano terra vista dall'esterno
con particolare della stessa.*



*Ingresso su ampio salone/soggiorno in buone condizioni di
manutenzione con pavimenti in cotto montati a fuga larga e in
diagonale.*



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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



Altra vista dell'ampio salone soggiorno.



Ampio studio.



*Diverse viste dell'ambiente cucina, dotato di camino a legna rivestito in pietra e con cucina in muratura.
Gli arredi fissi e le finiture risultano tutte ben tenute e di discreto pregio.*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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



Disimpegno di collegamento dei due corpi di fabbrica, che consente l'accesso in cucina dall'ambiente soggiorno.



Bagno con doccia dotato di serramento alto che consente la giusta aereazione dell'ambiente, le finiture sono impreziosite con inserti a mosaico in piccola pezzatura.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

**FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 4
PIANO PRIMO**



Diverse viste della camera da letto principale posta al piano primo e dotata di bagno in camera e piccola cabina armadio



Particolare della piccola cabina armadio provvista di apertura vuota



Bagno con doccia in camera da letto al piano primo.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

**FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 4
PIANO SECONDO MANSADATO**



Ampia camera da letto 2 posta al secondo piano mansardato .

**FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 4
SCALA INTERNA**



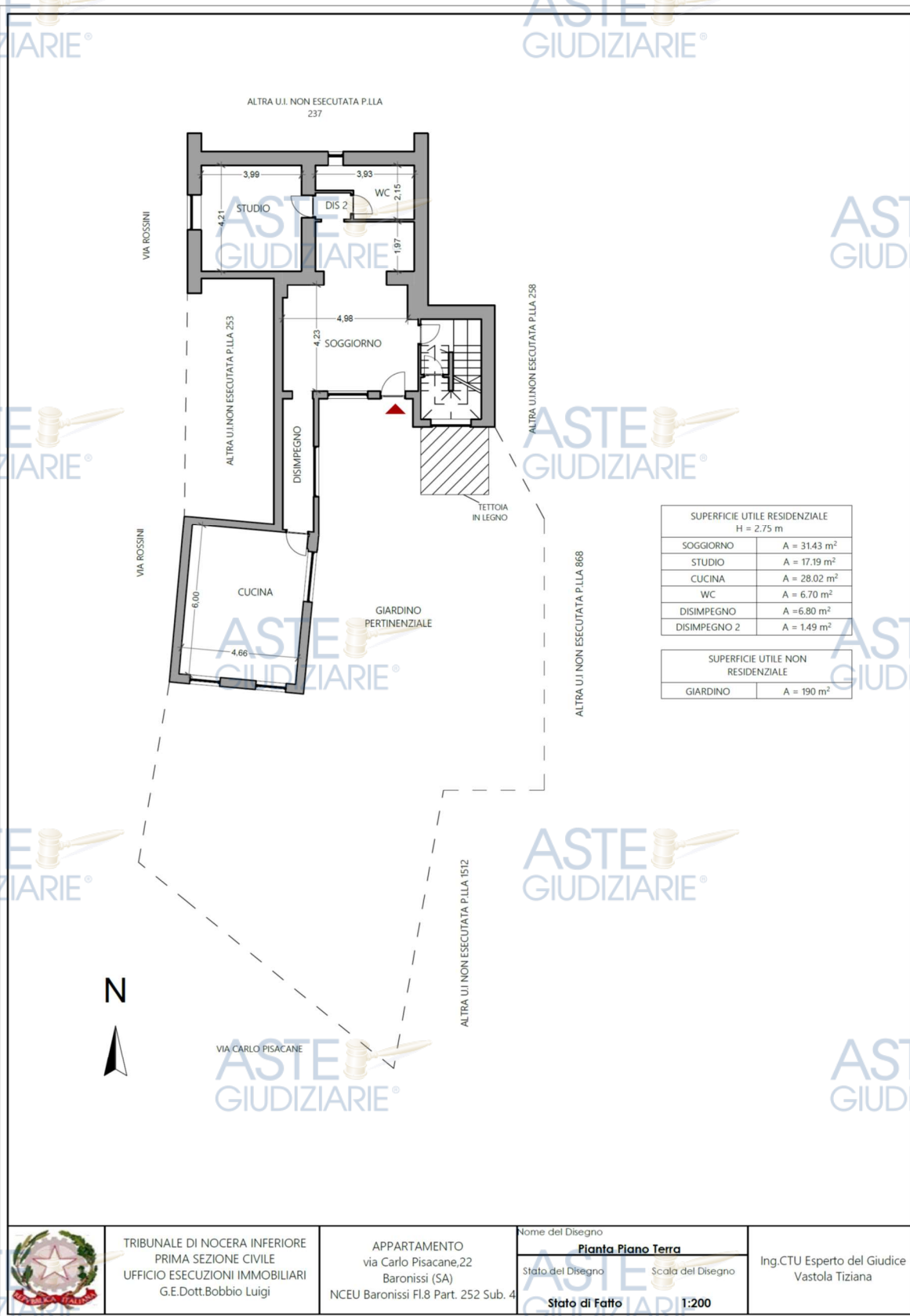
: Scala interna di collegamento dei vari impalcati .

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it



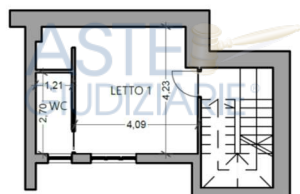
Planimetria piano terra dell'appartamento Sub. 4 afferente al Lotto Unico con indicazione delle superfici

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

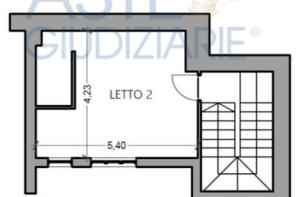
Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it



SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE H = 2.75 m	
LETTO 1	A = 18.54 m ²
WC	A = 3.37 m ²

PIANO PRIMO**1:200**

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE Hmin = 1.85 m Hmax = 3.00 m	
LETTO 1	A = 22.07 m ²

PIANO MANSARDATO**1:200**

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.Dott.Bobbio Luigi

APPARTAMENTO
via Carlo Pisacane, 22
Baronissi (SA)
NCEU Baronissi Fl.8 Part. 252 Sub. 4

Nome del Disegno

Pianta Piano Primo

Stato del Disegno

Scala del Disegno

Stato di Fatto**1:200**

Ing. CTU Esperto del Giudice
Vastola Tiziana

*Planimetria piano primo e piano mansardato dell'appartamento Sub. 4
affidente al Lotto Unico con indicazione delle superfici*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**Ing. Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

DESCRIZIONE BOX AUTO SUB. 5

Il Lotto Unico esecutato, di cui alla presente E.I. 257/2018 è caratterizzato oltre che dal Sub. 4 (appartamento) anche dal Sub. 5 - **Box auto pertinenziale**, situato al piano interrato. Il garage presenta un accesso carrabile da Via Carlo Pisacane, 22, come meglio indicato nelle successive foto. Il box una forma rettangolare e presenta una superficie utile complessiva di circa **37 mq.**



Accesso carrabile da via Carlo Piscane,22.



Vista della discesa tramite rampa al piano interrato che consente l'accesso al Box pertinenziale Sub. 5, al di sopra del box è visibile dall'esterno l'ambiente cucina illustrato in precedenza.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it



Interni Box pertinenziale Sub. 5



Planimetria del box pertinenziale Sub. 35 afferente al Lotto Unico con indicazione delle superfici e del divisorio da realizzare.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

DESCRIZIONE GIARDINO PERTINENZIALE PART.1524

Al Lotto Unico eseguito, di cui alla presente E.I. 257/2018 è annesso giardino *pertinenziale* Part. 1524 che consente l'accesso alle unità immobiliari Subb.4-5. Il giardino è in ottime condizioni di manutenzione ed è in parte pavimentato. La recinzione in muratura presenta un rivestimento in pietra per circa un metro di altezza. Il giardino pertinenziale presenta una superficie complessiva pari a circa **190 mq.**



Viste del giardino pertinenziale dell'abitazione ricadente all'attualità sia sotto Part. 1524, da passare all'urbano sia sotto Part. 254, ente urbano da sopprimere e fondere con l'ente urbano della Part. 252. Il giardino è peraltro ottimamente tenuto con percorsi pavimentati per esterno e faretti di illuminazione, vegetazione ben curata e perfetta regimentazione delle acque meteoriche come peraltro visibile dai particolari sotto riportati

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Per ulteriori dettagli illustrativi e fotografici si rimanda alla relazione grafico fotografica redatto in separato file privo di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta **sprovvista di attestazione di prestazione energetica** e i **costi per la redazione** della stessa si stimano in **150,00 Euro**.

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.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Le visure storiche delle Particelle catastali di fabbricato e terreni riportano correttamente sia il soggetto debitore Sig. Omissis, quale intestatario catastale all'attualità, sia i danti causa del debitore e gli estremi dei titoli di provenienza del cespite. Il codice fiscale dell'esecutato Omissis risulta validato in anagrafe tributaria ed altresì si è già accennato alla circostanza secondo cui gli identificati Part. 253 - 254 compaiono ancora in mappa Wegis e nel Geoportale Provinciale pur avendo le planimetrie catastali dei Subb. 4-5 Part. 252 conglobato tali identificativi.

Infatti anche per confronto con i titoli di proprietà il complesso abitativo unifamiliare con pertinenze risulta identificato come segue:

DATI CATASTALI ATTUALI

- **Appartamento per civile abitazione:** N.C.E.U. Baronissi (SA) FOGLIO 8 PARTICELLA 252 SUB. 4 - cat. A/3 - classe 1 - consistenza 8.5 vani - superficie catastale totale 193 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 174 m² - rendita catastale euro 746,28 - piano T-1-2;
- **Box pertinenziale:** N.C.E.U. Baronissi (SA) FOGLIO 8 PARTICELLA 252 SUB. 5 - cat. C/6 - classe 7 - consistenza 37 m² - superficie catastale totale 46 m² - rendita catastale euro 66,88 - piano S1;
- **Porzione di Giardino:** N.C.T. Baronissi (SA) FOGLIO 8, PARTICELLA 1524 - Seminativo Arborato - Classe 1 - Superficie 148 m² - Reddito dominicale 3.52 € - Reddito agrario 1.72 €;

Ai fini catastali si precisa:

- **I subb. 4 - 5 del mappale 252 del Foglio 8**, derivano dalla fusione- divisione - ristrutturazione del Foglio 8A p.lla 252 sub. 3, Foglio 8A p.lla 253 sub. 1, Foglio 8 p.lla 252 sub. 1, giusta la variazione del 22/07/2004 n. 48150.1/2004 in atti dal 22/07/2004 (protocollo n. SA0314818) DIVISIONE - FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE;
- **Il mappale 1524 (ex 225/a) del Foglio 8** deriva dal frazionamento dell'originario mappale 255 del Foglio 8, giusta il frazionamento dell'11/11/2002 n. 7425.1/2002 in atti dall'11/11/2002 (protocollo n. 304752);

Per ottimizzare l'assetto catastale, in sintesi, il decreto di trasferimento finale dovrebbe contemperare la disposizione GE per l'Agenzia del Territorio di bonificare d'ufficio gli identificativi Part. 253 e 254 sopprimendoli e trasferendo le loro consistenze sulla consistenza dell'ente urbano Part. 252 da portare dai 39 mq attuali ai 220 mq complessivi

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com - PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

e comprensivi di aree di impronta di manufatti e aree libere a giardino. Tutto ciò senza intaccare Part. 1524 la cui consistenza di 148 mq censita in NCT andrebbe semplicemente trasferirsi all'ente urbano e chiaramente tenendo escluso dal trasferimento l'area pubblica esterna Part. 1525 al cancello di ingresso.

Dalla sintesi di cui sopra ci si rende perfettamente conto come la corretta configurazione del Lotto rende possibile le operazioni di vendita ed il trasferimento, senza alcuna perplessità ed elemento di incertezza sull'oggetto della vendita giudiziaria e delle entità da trasferire all'Acquirente, che può essere semplicemente onerato dall'adempire a tali operazioni di congruenza catastale, la cui effettuazione dunque non si richiede forzatamente avvenire d'ufficio o in via preliminare risparmiandone gli oneri al creditore precedente e onerando l'Acquirente finale. A tal proposito il sottoscritto CTU deterrà nella formazione del prezzo a base di vendita gli oneri legati agli adempimenti catastali come di seguito sintetizzati:

- *soppressione e bonifica di ufficio degli enti urbani Part. 1523-1524 Fl. 8 Baronissi le cui consistenze di 33 mq e 148 mq vanno trasferite all'ente urbano Part. 1525 con variazione della sua consistenza dagli attuali 39 mq a 220 mq;*
- *Aggiornamento congruente con redazione di nuovo tipo mappale che cancelli gli identificativi P. 1523 -1524 dalla mappa Wegis Fl. 8 di Baronissi comunicando anche alla fonte provinciale di Geoportale.*

Fermo restando ogni parere e discrezione dell'Agenzia del Territorio/ Catasto possono contemperarsi in circa **3000,00 euro**,

DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA (24/10/2007)

- a) **Appartamento articolato su tre livelli**, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto, della consistenza catastale di vani otto e mezzo, **con pertinenziale giardino** della consistenza catastale di are una e centiare settantuno. L'appartamento è riportato in CF del Comune di Baronissi: **FOGLIO 8 P.LLA 252 SUB. 4 - via Carlo Pisacane cat. A/3 - classe 1 - consistenza 8.5 vani - superficie catastale totale 193 m² - superficie catastale escluse aree scoperte 174 m² - rendita catastale euro 746,28;**
- Il giardino pertinenziale è riportato in CT del Comune di Baronissi : **FOGLIO 8, PARTICELLA 1524 - Seminativo Arborato - Classe 1 - Superficie 148 m² - Reddito dominicale 3.52 € - Reddito agrario 1.72 €;**
 - **b) posto pertinenziale ubicato al piano interrato** riportato in CF del Comune di Baronissi: **FOGLIO 8 PARTICELLA 252 SUB. 5 -cat. C/6 - classe 7 - consistenza 37 m² - superficie catastale totale 46 m² - rendita catastale euro 66,88 ;**

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE (20/11/2018)

- Comune Baronissi (SA) - Catasto Fabbricati - Foglio 8 - p.la 252 - sub 4 - cat A/3 -
Comune Baronissi (SA) - Catasto Fabbricati - Foglio 8 - p.la 252 - sub 5 - cat C/6-
Comune Baronissi (SA) - Catasto Terreni- Foglio 8 - p.la 1524 - terreno-
- per il **diritto di nuda proprietà** al Sig. Omissis ;
 - per il **diritto di usufrutto** al Sig. Omissis ;

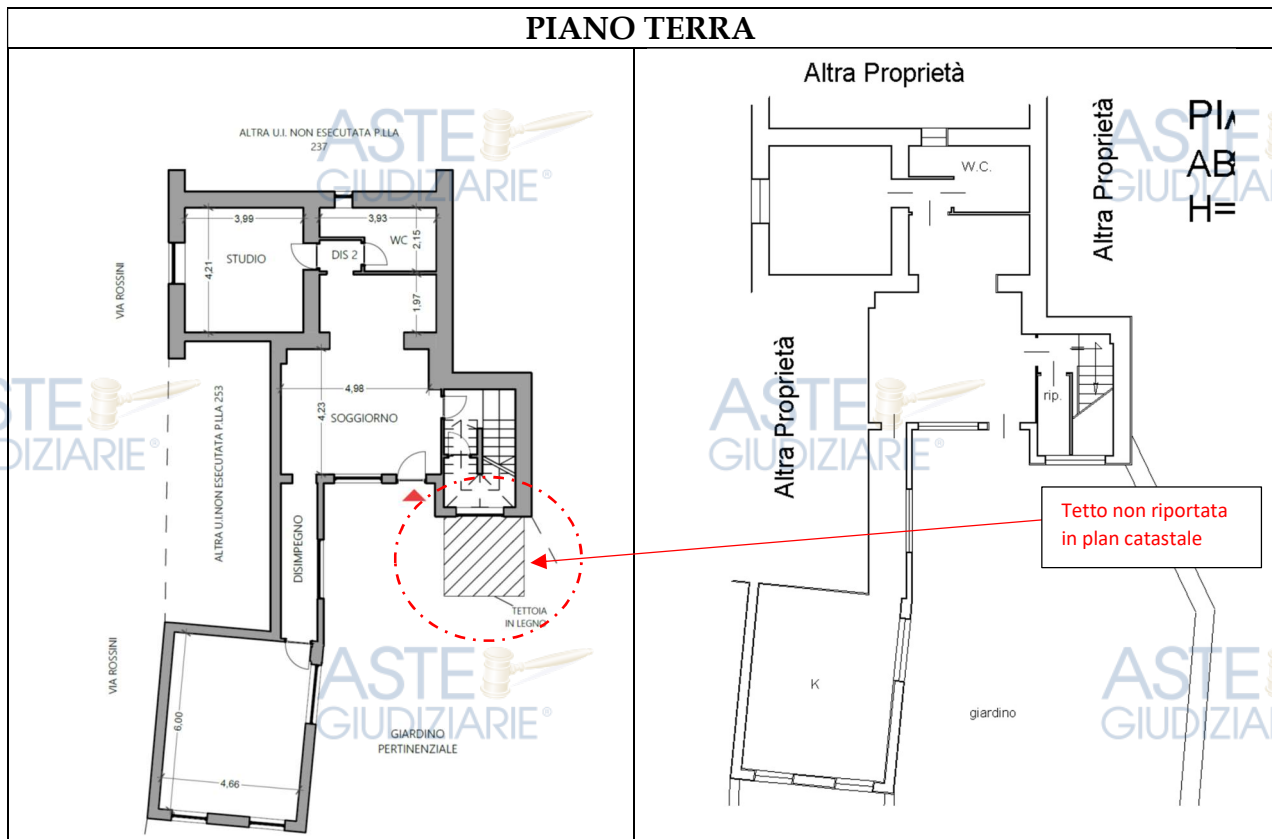
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Si riportano di seguito sia le planimetrie catastali delle singole unità, sia le planimetrie digitalizzate dello stato effettivo e reale dei luoghi, con relativa sovrapposizione per l'individuazione delle difformità catastali.



Sovrapposizione/confronto tra planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (sinistra) e planimetria catastale (destra), dell'appartamento (sub.4 piano terra) afferente al lotto Unico, con indicazione delle difformità riscontrate, tra cui tettoia a servizio del giardino non riportata in planimetria catastale.



Sovrapposizione/confronto tra planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (sinistra) e planimetria catastale (destra), dell'appartamento (sub.4 piano primo) afferente al lotto Unico, con indicazione delle difformità riscontrate tra cui la cabina armadio ricavata dietro al wc.

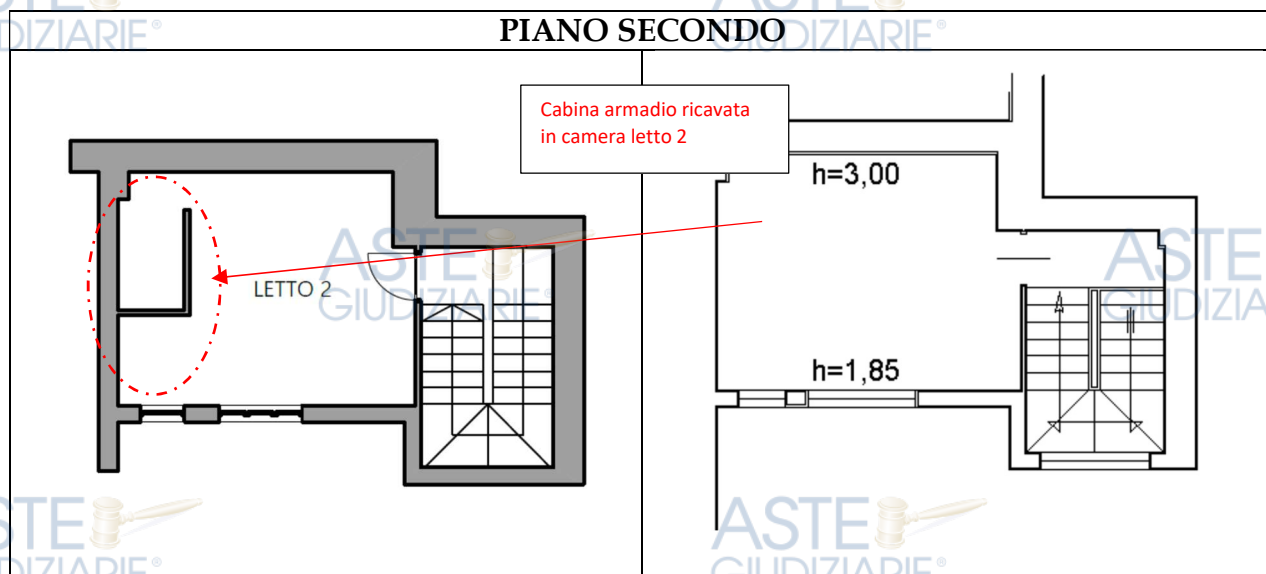
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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



Sovrapposizione/confronto tra planimetria di rilievo dello stato dei luoghi (sinistra) e planimetria catastale (destra), dell'appartamento (sub.4 piano secondo) afferente al lotto Unico, con indicazione delle difformità riscontrate: cabina armadio ricavata dalla camera da Letto 2 .

Da un confronto tra la planimetria catastale Sub.4, presentata in data 22/04/2007, e la planimetria digitalizzata dello stato dei Luoghi si evincono i seguenti elementi di riflessione:

- **Piano Terra :** Nel giardino pertinenziale insiste, allo stato attuale, la presenza di una tettoia in legno e in ferro non riportata in planimetria catastale
- **Piano Primo:** lo stato effettivo dei luoghi **risulta difforme** dalla planimetria catastale per una **diversa distribuzione degli spazi interni**, dovuti alla apposizione di tramezzo divisorio nel vano wc con creazione di piccola cabina armadio.
- **Piano Secondo sottotetto:** lo stato effettivo dei luoghi **risulta difforme** dalla planimetria catastale per una **diversa distribuzione degli spazi interni**, dovuti alla apposizione di tramezzo divisorio nel vano con creazione di piccola cabina armadio.

Pertanto il sottoscritto CTU nella formazione del prezzo base di vendita, in considerazione alle pratiche catastali di riaggiornamento DOCFA della planimetria catastale considererà circa 1000,00 Euro.

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda agli allegati 5 del volume allegati.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

QUESTITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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

LOTTO UNICO: - piena ed intera (oppure quota di 1/2 , di 1/3 , ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla _____ 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 _____;

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 QUESTITO n.4

L'esperto configura in maniera sintetica ai fini della pubblicità commerciale i cespiti eseguiti nel seguente lotto unico.

LOTTO UNICO: Piena proprietà di Appartamento unifamiliare articolato su tre livelli con box auto e giardino pertinenziali, ubicato alla via Carlo Pisacane civico 22 in località Saragnano in Baronissi.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile complessiva pari a circa 135 mq. Il box pertinenziale, con superficie utile pari 37mq è a posto al piano interrato. Conclude la proprietà il giardino pertinenziale, in parte pavimentato, di circa 190 mq. Il tutto risulta così censito in N.C.E.U. **Baronissi (SA) Foglio 8, Part.Illa 252, Sub. 4**, cat. A/3 - **Foglio 8, Part.Illa 252, Sub. 5**, cat. C/6 NCT **Baronissi (SA) Foglio 8, Part.Illa 1524**. Il compendio confina nel suo insieme con A Est con altre u.i. non esegutate Part.Ille 258-868-1512; a Ovest con via Rossini e altra u.i. non esegutata Part.253; a Nord con altra u.i. non esegutata Part.237; a Sud con via Carlo Pisacane.; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a **diversa distribuzione degli spazi interni**; vi è **Permesso di Costruire - variante in Sanatoria- N. 27 del 05/03/2005** rilasciata dal Comune di Baronissi; cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a **diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di tettoia in giardino pertinenziale**.

Le planimetrie catastali dei Subb. 4-5 ricomprendono al loro interno anche le consistenze catastali degli enti urbani P.Ille 253-254 che andranno bonificati d'ufficio sopprimendoli con revisione tipo mappale, recepimento in Geoportale e trasferimento delle loro

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com - PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

consistenze nell'ente urbano part. 252 che andrà variato dagli attuali 39 mq a 39 + 33+148
= 220 mq.

PREZZO BASE euro = 257.000,00€;

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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 proprietà.**

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

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

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

Risposta al QUESITO n.5

Il lotto unico, costituito da **Appartamento unifamiliare articolato su tre livelli con box auto e giardino pertinenziali**, ubicato alla via Carlo Pisacane civico 22 in località Saragnano in Baronissi. è pervenuto in proprietà piena ed esclusiva al debitore Omissis nato il 06/06/1962 a Salerno CF. CSB LRD 62H06H703V, in virtù del seguente titolo di proprietà:

• **Atto di compravendita del 30/03/**

[REDACTED], inerente la vendita degli immobili pignorati al Sig. Omissis (*debitore - all'epoca di stato libero*), per la piena proprietà, dai coniugi Sig. Omissis e Sig.ra Omissis

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Dall'atto principale di provenienza si evince che il **posto auto pertinenziale (Sub.5)** è legato da **vincolo di pertinenzialità** ai sensi di legge n.122/89 **all'appartamento (Sub.4)**, giusta l'atto di obbligo a rogito del notaio Giulia Barbarito di Baronissi in data [REDACTED]

Dall'atto principale si evince altresì che la consistenza unifamiliare con pertinenze come descritta in atto e riscontrata sui Luoghi comprende sotto i subb. 4-5 Part. 252 e sotto la Part. 1524 tutti i beni immobili tra manufatti e pertinenze presenti sui Luoghi. Peraltro sono questi gli identificativi che compaiono nella visura per soggetto intestata al debitore Omissis e dunque anche per confronto con le planimetrie catastali **le consistenze degli enti urbani Part. 253 -254 sono ricomprese nella part. 252 afferente al compravenduto e al pignorato**. Occorre esclusivamente configurare in maniera accorta il bando di vendita in maniera tale da dare la possibilità all'Acquirente di eventualmente provvedere ad ottimizzare l'assetto catastale oggetto della vendita giudiziaria e del trasferimento.

In merito alle **vicende giudiziarie susseguenti al titolo di proprietà principale** si relazione quanto segue:

Si rende noto che successivamente all'atto di compravendita del 30/03/2007, il Sig. Omissis (debitore) aveva donato al figlio Omissis il diritto di usufrutto del Lotto Unico, con atto per notaio [REDACTED]

A tale Atto aveva fatto seguito giudizio presso il tribunale di Salerno con [REDACTED] intentato dal creditore procedente e nei confronti dei Sigg. Omissis e Omissis . Con Sentenza n. [REDACTED] pubblicata in data [REDACTED] si dichiarava " l'inefficacia dell'atto stipulato in data [REDACTED] per notar [REDACTED]".

A tale Sentenza n. [REDACTED] ha fatto seguito l'atto di scioglimento di costituzione di usufrutto, i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Scioglimento di contratto di costituzione di diritto d'usufrutto a titolo gratuito del 20/04/2021** [REDACTED] per notaio [REDACTED], trascritto a [REDACTED] inerente lo **scioglimento di costituzione di diritto di usufrutto** del [REDACTED] degli immobili pignorati in favore di Omissis dal Sig. Omissis.

Da tutte le vicende giudiziarie come sopra descritte si evince quindi la correttezza del pignoramento del Novembre 2018 che ha aggredito nuda proprietà ed usufrutto poi disciolto successivamente al pignoramento stesso nell'Aprile 2021.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

Per quanto attiene le provenienze ultraventennali, premesso che :

- I subb. 4 - 5 del mappale 252 del Foglio 8, derivano dalla fusione- divisione - ristrutturazione del Foglio 8A p.lla 252 sub. 3, Foglio 8A p.lla 253 sub. 1, Foglio 8 p.lla 252 sub. 1 , giusta la variazione del 22/07/2004 n. 48150.1/2004 in atti dal 22/07/2004 (protocollo n. SA0314818) DIVISIONE - FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE;
- Il mappale 1524 (ex 225/a) del Foglio 8 deriva dal frazionamento dell'originario mappale 255 del Foglio 8 , giusta il frazionamento dell'11/11/2002 n. 7425.1/2002 in atti dall'11/11/2002 (protocollo n. 304752);

I beni immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti ai coniugi Sig. Omissis e Sig.ra Omissis nel seguente modo:

- le originarie consistenze (Fl.8 - p.lla 252 -Sub.3; Fl.8 - p.lla 253 -Sub.1; e il pertinenziale giardino Fl.8 - p.lla 255) sono pervenute in forza di Atto di Compravendita ultraventennale a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED], dal Sig. Omissis(nato a Salerno il [REDACTED]);

Ai signor Omissis il bene pervenne in forza di atto più che ultraventennale a rogito del notaio [REDACTED] del 29/10/1992 registrato a [REDACTED]

dai Sigg. Omissis.

Ai Sigg. Omissis, i diritti di comproprietà pari ad 1/12 (un dodicesimo) ciascuno dell'intero pervennero in forza di titoli antecedenti al 1963 ed in virtù di pacifico e pubblico possesso ultraventennale.

- L' originaria consistenza (Fl.8 - p.lla 252 -Sub.1) è pervenuta in forza di atto più che ultraventennale di compravendita a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] dai Sigg. Omissis .

Ai Sigg. Omissis il bene pervenne in forza di atto più che ultraventennale a rogito del notaio [REDACTED], registrato a [REDACTED].

Il sottoscritto CTU ha reperito l'Atto di Compravendita e per ulteriori dettagli e confronti con la certificazione notarile si rimanda alla consultazione degli Allegati 3;

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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;

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, dai titoli abilitativi e dal confronto con l'Atto principale di provenienza, entrambi acquisiti dal sottoscritto CTU presso gli Uffici competenti è possibile affermare che : **il fabbricato** che afferisce al Lotto Unico oggetto di pignoramento è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 :

Successivamente la detta consistenza immobiliare è stata demolita e ricostruita in virtù di:

- **Concessione Edilizia N. 136 rilasciata** dal Comune di Baronissi relativa ai cespiti pignorati in data **06/12/2001**; con **Variante in corso d'opera Prot.298147 dell'05/12/2002 presentata dal tecnico incaricato** dal proprietario Sig. Omissis al Comune di Baronissi;

e successivo:

- **Permesso di Costruire - variante in Sanatoria- N. 27 del 05/03/2005 rilasciata** dal Comune di Baronissi;

Infine, per quanto concerne la verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, è presente:

- **Domanda per il rilascio Certificato di Agibilità -Prot. N. 5309 del 05/03/2007 presentata** al Comune di Baronissi;

Dal confronto dai grafici allegati a tale Concessione Edilizia (*cfr. All.7a*) con lo stato effettivo attuale dei luoghi si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni.

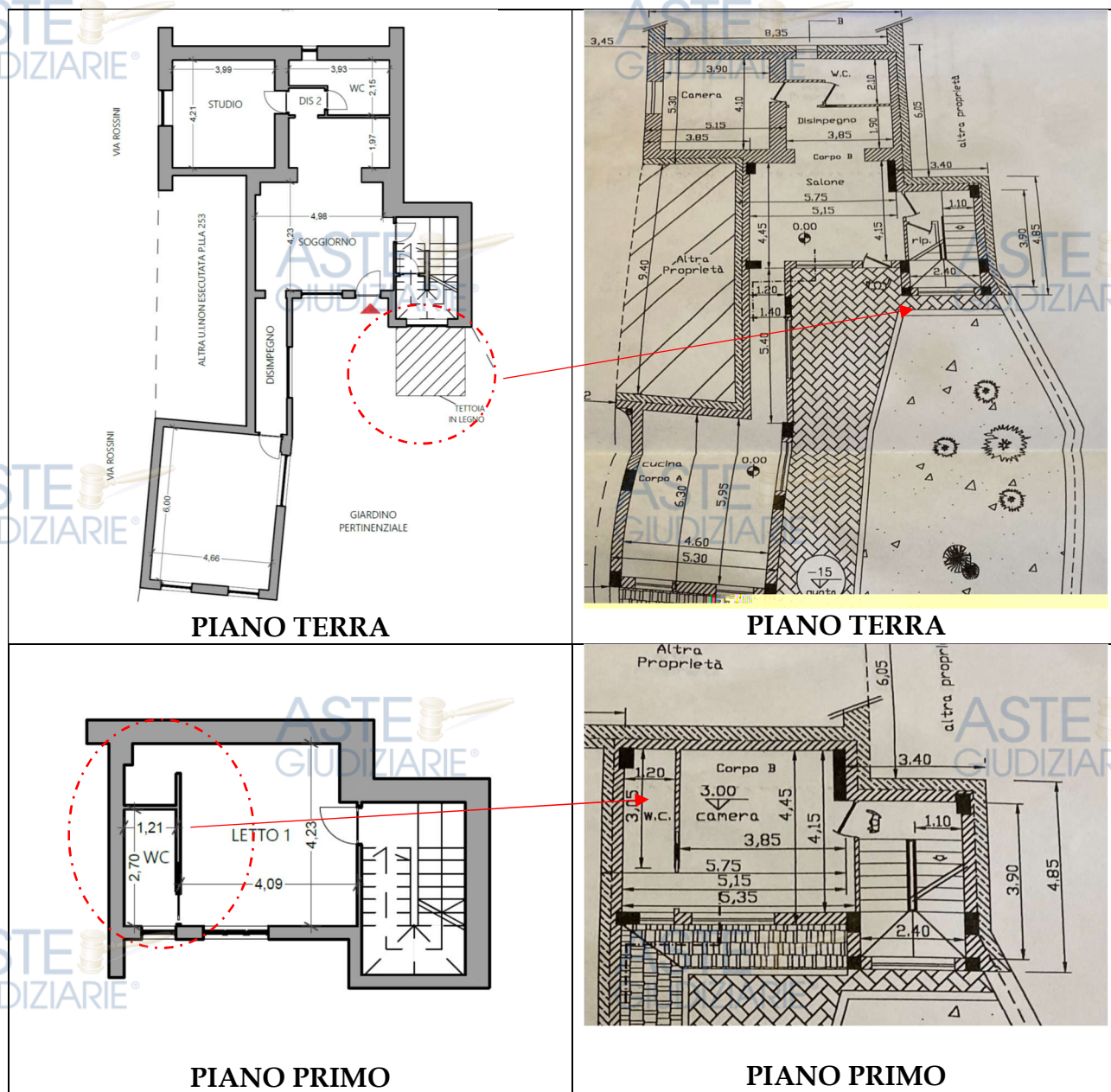
Seguono grafici di confronto tra stato di fatto e grafici urbanisticamente assentiti →

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com - PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it



Confronto tra grafici rappresentati lo stato di fatto del piano terzo, relativamente all'appartamento Sub.4 pignorato, e i grafici allegati alla Permesso di Costruire - variante in Sanatoria- N. 27 del 05/03/2005. Si riscontra di fatto :

- la **presenza di tettoia in legno e ferro posta** sul prospetto principale non assentita;
- **diversa distribuzione degli spazi interni**, al piano primo e al piano secondo sottotetto ed in particolare talune difformità nella accoppiamento cabina armadio-wc, peraltro già analizzate anche attraverso il confronto con le planimetrie catastali.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Per la **rimozione/regolarizzazione della tettoia in legno e ferro** posta nel giardino pertinenziale, il sottoscritto CTU ha contemperato dei costi di **circa 1000,00 Euro**, che saranno detratti dal prezzo a base di vendita del cespite pignorato.

I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità con **l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (Cila o Scia in Sanatoria) vengono quantificati in circa 2000,00 Euro**. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico.

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.)

Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del 22/11/2021 l'immobile è fruito dal debitore Sig. Omissis, che ne dispone congiuntamente con la convivente, in assenza di organismi condominiali e di contratti di locazione verso Terzi (**immobile da ritenersi libero ai sensi della presente EI 257/2018**).

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com - PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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).
 - a. La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Risposta al QUESITO n.8

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

Con riferimento al Lotto Unico, relativamente ai vincoli presumibilmente inquadrabili nella sezione A, a carico dell'acquirente, si rappresenta:

- L'esistenza di **vincolo di pertinenzialità** ai sensi di legge n.122/89 che lega il **posto auto pertinenziale (Sub.5) all'appartamento (Sub.4)**, giusta l'atto di obbligo a rogito del notaio [REDACTED], registrato a [REDACTED] e trascritto a Salerno in data [REDACTED]. Ma tale vincolo di pertinenzialità è stato chiaramente contemperato dal sottoscritto CTU nella configurazione di un Lotto Unico che ricomprende al suo interno entrambi i subalterni 4-5.

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

Con riferimento al Lotto Unico, relativamente ai vincoli presumibilmente inquadrabili nella sezione B, da cancellare all'interno della procedura, si rappresenta:

1. **L'esistenza di ipoteca volontaria** i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di mutuo del** [REDACTED], a favore di [REDACTED] (*Creditore ipotecario iscritto diverso dal procedente*) e contro *Omissis* (*Debitore*), per la somma di 80.000 euro oltre interessi e spese. Tale ipoteca aggredisce sia i Subb. 4-5 della Part. 252 sia la Part. 1524.

2. **Atto di pignoramento sul quale è incardinata la presente EI** i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del 20/11/2018 ai num.ri [REDACTED], a favore di *OMISSIS* (*Creditore Procedente*) e contro *OMISSIS* (*Debitore: pignorato come nudo proprietario ma divenuto pieno proprietario in un momento successivo alla data del pignoramento*) e *OMISSIS* (*pignorato come usufruttuario, ma dopo il 20/04/2021 privato del diritto di usufrutto*);

Il creditore procedente ha, peraltro, promosso intervento per ulteriori somme in aggiunta a quelle per le quali ha promosso pignoramento. E per completezza di informazione si

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

rappresenta l'esistenza di ulteriore intervento di creditore terzo. Sia il procedente che l'intervenuto risultano muniti di titolo esecutivo non suscettibile di trascrizione. L'intervento del creditore terzo viene di seguito illustrato:

- **intervento di creditore terzo** (da *Dott. Omissis - Rapp. Adv.* [redacted]) in virtù di in forza del decreto di liquidazione, reso in data [redacted] dal dott. [redacted], in funzione di giudice del lavoro del Tribunale di Salerno nel procedimento [redacted], depositato in cancelleria in data [redacted] n. cron. [redacted], munito di formula esecutiva in data [redacted], per la somma di 1.079,30 oltre interessi legali fino al soddisfo, nonché spese e competenze della presente procedura;

Per ulteriori dettagli sugli interventi di creditore procedente e di creditore terzo si rimanda agli Allegati 2.

Le Difformità principali urbanistico-edilizie e planimetrico catastali rilevate consistono in :

- la **presenza di tettoia in legno e ferro posta** sul prospetto principale non assentita;
- **diversa distribuzione degli spazi interni**, al piano primo e al piano secondo sottotetto ed in particolare talune difformità nella accoppiamento cabina armadio-wc, peraltro già analizzate anche attraverso il confronto con le planimetrie catastali.

Per la **rimozione/regolarizzazione della tettoia in legno e ferro** posta nel giardino pertinenziale, il sottoscritto CTU ha temperato dei costi di **circa 1000,00 Euro**, che saranno detratti dal prezzo a base di vendita del cespite pignorato.

I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità con **l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (Cila o Scia in Sanatoria) vengono quantificati in circa 2000,00 Euro**. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico.

La congruenza planimetria catastale potrà conseguirsi istruendo opportuna procedura **di riaggiornamento DOCFA della planimetria catastale con onore connessi per circa 1000,00 Euro**

Le ulteriori Difformità Catastali riscontrate in mappa Wegis e in visura catastale come più volte evidenziate consistono nella necessità di :

- *soppressione e bonifica di ufficio degli enti urbani Part.Ile 253-254 Fl. 8 Baronissi le cui consistenze di 33 mq e 148 mq vanno trasferite all'ente urbano Part. 252 con variazione della sua consistenza dagli attuali 39 mq a 220 mq ;*
- *Aggiornamento congruente con redazione di nuovo tipo mappale che cancelli gli identificativi P.Ile 253 -254 dalla mappa Wegis Fl. 8 di Baronissi comunicando anche alla fonte provinciale di Geoportale l'avvenuta modifica.*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Fermo restando ogni parere e discrezione dell'Agenzia del Territorio/ Catasto possono contemperarsi in circa **3000,00 euro** ,

Con riferimento alle difformità di natura urbanistico/ edilizia e catastale nonché ai costi e agli interventi per la regolarizzazione del Lotto Unico, si è già detto ampiamente ai quesiti precedenti a cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

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

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

Risposta al QUESITO n.9

Si precisa che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

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

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

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

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Risposta al QUESITO n.10

Sull'immobile non insistono diritti, pesi, censi o livelli che trovino riscontro in trascrizioni e visure.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

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

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

Risposta al QUESITO n.11

L'unità immobiliare risulta di fatto indipendente e pertanto sull'immobile oggetto di pignoramento non insiste organismo condominiale;

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

- 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 ALLA 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.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Preso atto del discreto stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari, ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, nonché valutate le consistenze superficiali e volumetriche di tutte le componenti afferenti al Lotto Unico oggetto di pignoramento, la **stima del Lotto Unico**, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima

▪ **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il **valore unitario è stato in seguito moltiplicato per le consistenze superficiali effettivamente rilevate**, ed opportunamente omogenizzate, onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*).

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

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

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipo economico* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località periferica di Saragnano del Comune di Baronissi (SA) ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO:

Valori OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BARONISSI

Fascia/zona: Periferica/CAPO SARAGNANO - SARAGNANO - V.F.LONGO-V.L.ARIOST
ROSSINI-V.CAVATELLE-V.C.PISACANE-V.G.MAZZINI-V.N.BIXIO

Codice zona: D6

Microzona: 0

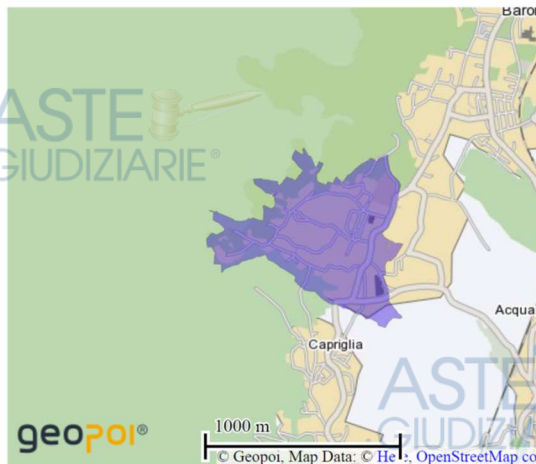
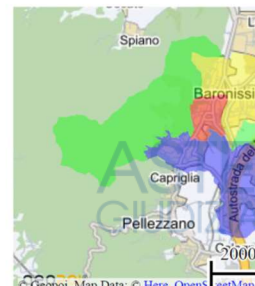
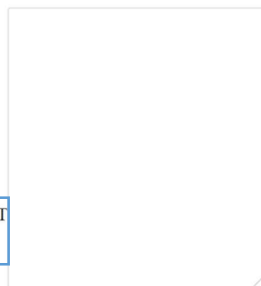
Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	1050	1450	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1350	L	3,2	4,4	L
Box	Normale	620	890	L	2,6	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L	3,7	5,3	L

Stampa

Legenda



$$V_{\text{unitario su base omi}} \text{ Ville e Villini} = \frac{1100 + 1500}{2} \approx 1.300 \text{ €/mq di sup. equivalente}$$

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

$V_{\text{unitario su base omi Box}} = \frac{620+890}{2} \approx 755 \text{ €/mq di sup. equivalente}$

[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CAMPANIA](#) > [SALERNO \(SA\)](#) > [BARONISSI](#)

Baronissi (SA)

ZONA CAPO SARAGNANO SARAGNANO V.F.LONGO V.L.LARIOSTO V.G.ROSSINI V.CAVATELLE V.C.PISACANE V.G.MAZZINI V.N.BIXIO

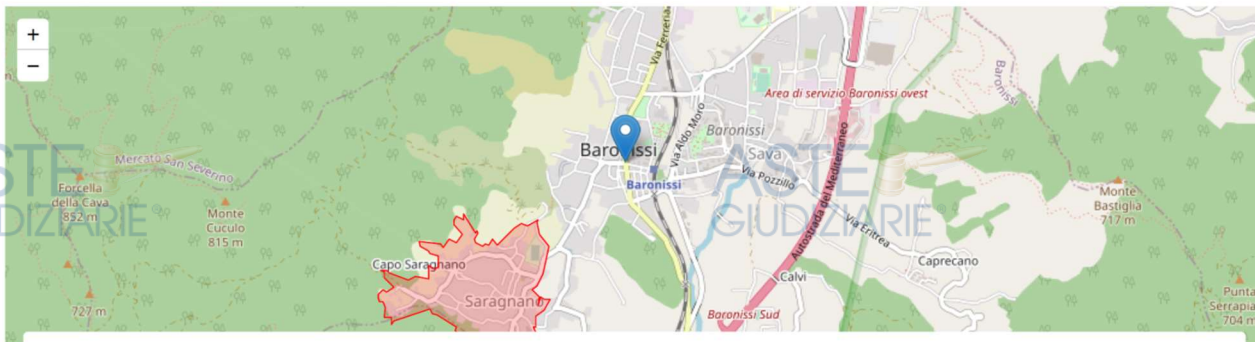
📍 Posizione Zona

Semiperiferia

88 Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Ville E Villini
Passa a Borsino PRO



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.111**

Valore medio

Euro **1.295**

Valore massimo

Euro **1.480**

Valuta subito
questo immobile



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **554**

Valore medio

Euro **687**

Valore massimo

Euro **821**

Valuta questo
immobile

Borsino Immobiliare

$V_{\text{unitario su base Bors.Imm.Ville e Villini}} = 1.295 \text{ €/mq di sup. equivalente}$

$V_{\text{unitario su base Bors.Imm. Box}} = 687 \text{ €/mq di sup. equivalente}$

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

Quotazioni MetroQuadro

[Torna al Quartiere](#) | [Torna ai risultati della ricerca](#)



Baronissi - Suburbana - LOCALITÀ SARAGNANO, BARONISSI

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2021	Abitazioni Civili	1100	4
2021	Abitazioni tipo economico	1000	3,5
2021	Abitazioni Signorili	1200	4
2021	Ville e Villini	1100	
2021	Box	500	2,5
2021	Magazzini Depositi	700	
2021	Negozi	800	8
2021	Uffici	900	5
2021	Laboratori	900	
2021	Capannoni industriali		

Vunitario su base Quotazioni Metro Quadro **Ville e Villini = 1.100 €/mq** di sup. equivalente

Vunitario su base Quotazioni Metro Quadro **Box = 500 €/mq** di sup. equivalente

Mediando le tre fonti indirette si ottengono i valori unitari base per la stima:

Valore Unitario medio

- **Vunitario medio Ville e Villini = $\frac{1300+1295+1100}{3} \approx 1232$ €/mq** di sup. equivalente

Valore Unitario medio

- **Vunitario medio Box = $\frac{755+687+500}{3} \approx 647$ €/mq** di sup. equivalente

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

Calcolo delle superfici omogenizzata

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti , comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

Adottando quindi le aliquote più opportune per le porzioni mansardate e a giardino si ottiene:

OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI Sub. 4 CON PERTINENZIALE GIARDINO Part.1524				
PIANO T-1-2	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
	Residenziale	1.00	152,16 m ²	152,16 m ²
	Mansarda	0.70	26,15 m ²	18,30 m ²
	Giardino pertinenziale	0.125	190,00 m ²	23,75 m ²
TOTALE sup. equivalente Appartamento				194,21 m ²

OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI SUB. 5				
PIANO S1	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
	Garage	1.00	37,19 m ²	37,19 m ²
TOTALE sup. equivalente Garage				37,19 m ²

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

VALORE DI MERCATO

- Unità immobiliare (Sub.4) = $194,21 \text{ mq} \times 1232 \text{ €/mq} = 239.266,72 \text{ euro} \approx 240.000,00 \text{ €}$;
- Garage (Sub.5) = $37,19 \text{ mq} \times 647 \text{ €/mq} = 24.061,93 \text{ euro} \approx 24.000,00 \text{ €}$;
- ✓ *Oneri legati a eliminazione tettoia non assentita* = -1000,00€;
- ✓ *Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali* $\approx$ -1000,00€;
- ✓ *Oneri legati a regolarizzazioni mappali* $\approx$ - 3000,00
- ✓ *Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie* $\approx$ - 2000,00

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 257.000,00€;

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Risposta al QUESITO n.13

Il pignoramento aggredisce l'interesse dei beni e il diritto di piena ed esclusiva proprietà, consolidatosi in capo all'esecutato Omissis per effetto dell'avvenuto **Scioglimento di contratto di costituzione di diritto d'usufrutto a titolo gratuito del** [REDACTED] per notaio Dott. [REDACTED], inerente lo **scioglimento di costituzione di diritto di usufrutto del** [REDACTED] degli immobili pignorati in favore di Omissis dal Sig. Omissis.

Or dunque sia l'attuale stato libero del debitore Omissis, sia la recente sancita decadenza dell'usufrutto di Omissis (peraltro coobbligato nell'atto di pignoramento del 2018) rafforzano **l'inesistenza di aspetti e problematiche divisionali nella fattispecie della presente**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

El 257/2018 per la quale il Lotto Unico andrà alienato per l'intero e per il diritto di piena proprietà.

Omissis acquistò il cespite nel Marzo 2007 quando era di stato civile libero e successivamente contrasse matrimonio nell'Agosto 2007 senza nessuna annotazione nell'estratto di matrimonio, con Omissis (attuale creditrice procedente). Gli aspetti di stato civile sono peraltro illustrati al successivo quesito 14.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

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

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

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

Risposta al QUESITO n.14

Come risulta dal certificato cumulativo per situazione di famiglia e di residenza del 16/11/2021 acquisito dal sottoscritto CTU e riportato in All. 4 (cfr.) **il debitore Sig. Omissis risulta attualmente residente presso [redacted] dal 17/02/2020.**

Come risulta dal certificato di emigrazione del 01/02/2022, acquisito dal sottoscritto CTU e riportato in All. 4 (cfr.) **il debitore, una volta usufruttuario oramai decaduto dal diritto di usufrutto, Sig. Omissis risulta attualmente [redacted].**

Dall'Estratto per sunto dai registri degli atti di matrimonio datato 18/02/2022 del comune di Baronissi(SA) [redacted], risulta che Omissis (Debitore esecutato) e Omissis (creditore procedente) hanno contratto matrimonio in data [redacted] dopo l'acquisto del cespite da parte di Omissis avvenuto in data 30/03/2007. Pertanto il lotto Unico fu

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com - PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

acquistato dal debitore Omissis in regime di stato libero, e successivamente il matrimonio fu contratto senza nessuna annotazione nell'estratto e quindi si presuppone in regime di comunione legale dei beni. Poiché la coniuge Omissis è creditrice procedente [REDACTED]

[REDACTED], non si ravvedono esigenze divisionali connesse al regime patrimoniale dell'esecutato, attualmente separato giudizialmente dalla coniuge.

Segue Congedo CTU→

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

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

Con Osservanza

Il CTU

Ing. Tiziana Vastola

Segue in appendice Elenco Allegati→

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it

ELENCO ALLEGATI

- **Allegati 1.-** Decreto di Nomina e Accettazione e Giuramento dell'esperto Stimatore;
- **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 257/2018;
- **Allegati 3.-** Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile;
- **Allegato 4.-** Certificato di residenza ed estratto di matrimonio;
- **Allegati 5.-** Dati Catastali Lotto Unico;
- **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti i cespiti eseguiti in E.I. 257/2018;
- **Allegati 7.-** Titoli Edilizi;
- **Allegato 8.-** Verbale Accesso;
- **Allegati 9.-** Valori Borsino, OMI e Listino Quotazioni Metro Quadro (DATI ESTIMATIVI Lotto Unico);
- **Allegati 10.-** Rilievi metrici e grafici di inquadramento;

➤ **Presenti Risposte ai 14 Quesiti del mandato C.T.U.;**

➤ **N° 1 Relazione grafico-fotografica del Lotto Unico**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: ingtizianavastola@gmail.com – PEC: tiziana.vastola@ordingsa.it