

Tribunale di Nocera Inferiore
I sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO Dott. Luigi Bobbio

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 49/2020
(Date prossime Udienze G.E. 10/01/2023 e 28/03/2023)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

(in nome e per conto di Omissis e per essa Omissis)

Rapp.Legale: Avv. [REDACTED]

DEBITRICE:

OMISSIS

Rapp.Legali: [REDACTED]

CUSTODE:

Dott.ssa Anita Miele

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data 09/05/2022, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data 11/05/2022 (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.....	4
Risposta al QUESITO n.1.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	8
Risposta al QUESITO n.2.....	8
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	17
Risposta al QUESITO n.3.....	18
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	20
Risposta al QUESITO n.4.....	21
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	21
Risposta al QUESITO n.5.....	23
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	24
Risposta al QUESITO n.6.....	26
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	28
Risposta al QUESITO n.7.....	28
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	29
Risposta al QUESITO n.8.....	30
QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	31
Risposta al QUESITO n.9.....	31
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	31
Risposta al QUESITO n.10.....	31
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	32
Risposta al QUESITO n.11.....	32
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	32
Risposta al QUESITO n.12.....	33

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	38
Risposta al QUESITO n.13.....	39
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.....	39
Risposta al QUESITO n.14.....	39
CONGEDO C.T.U.	41



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: l'indicazione del bene con dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima:

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio,

fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 49/2020 aggredisce il **diritto di piena proprietà dell'intero Lotto Unico in Castel San Giorgio (SA)** in capo a **OMISSIS (Debitrice)**. Detto pignoramento è stato incardinato da **OMISSIS (Creditore Procedente in nome e per conto del quale agisce Omissis)** per l'importo di **94.009,50 Euro**, oltre interessi e spese. Il pignoramento nasce da vincolo Ipotecario iscritto da [REDACTED] (**Creditore Ipotecario cedente del credito, attraverso vari passaggi, all'attuale procedente Omissis**) del 2009 i cui dettagli saranno ripresi nel Quesito sulle formalità pregiudizievoli.

L'**atto di pignoramento** del **18/02/2020**, trascritto il [REDACTED] ai num.ri **R.G.** [REDACTED] **R.P.** [REDACTED], aggredisce il cespite configurato dal sottoscritto CTU in un **LOTTO UNICO** di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati castali attuali→

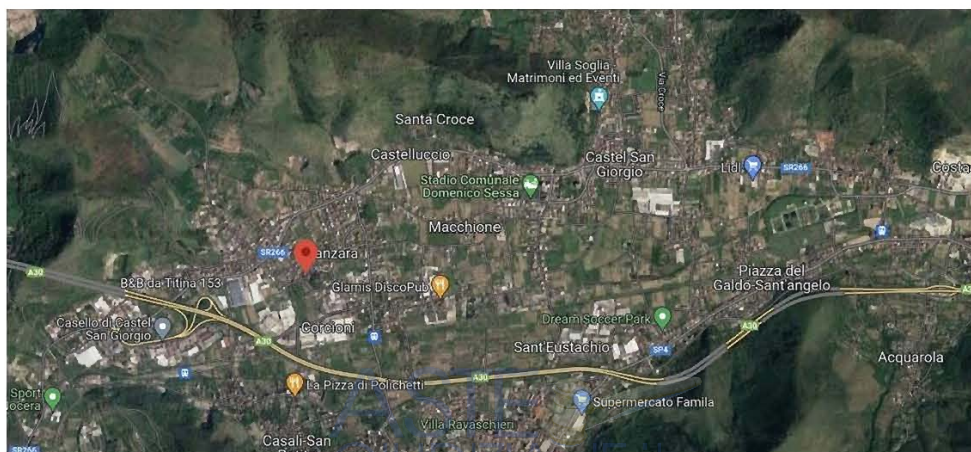
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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

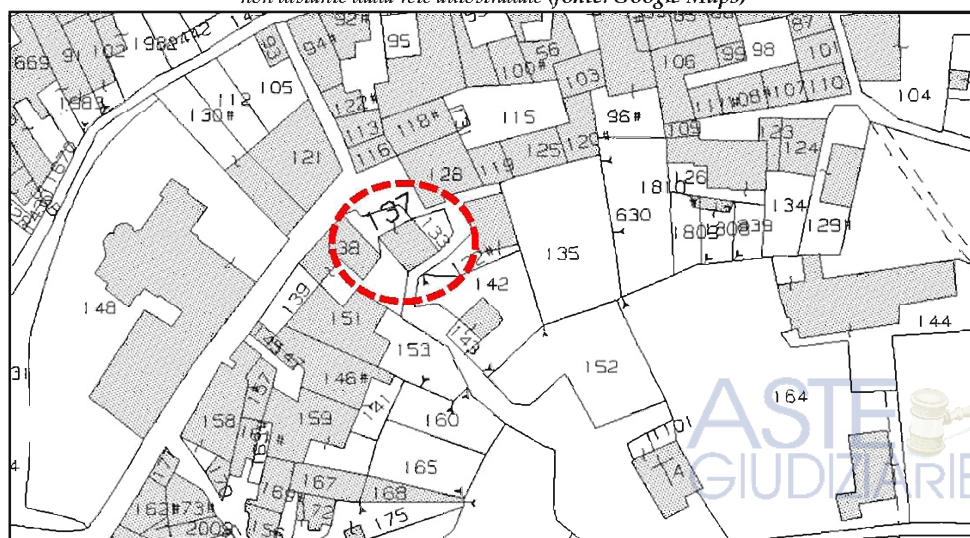
LOTTO UNICO (E.I. 49/2020): Piena proprietà di Appartamento su più livelli composto da piano terra e piano primo ubicata nel centro urbano, in Località Castelluccio di Castel San Giorgio alla via Domenico Alfieri, numero civico 13. Il cespite rientra in un complesso di case di remota costruzione. Il piano terra è composto da un ingresso, salone, cucina e bagno. Tramite scala a chiocciola in metallo dalla zona salone si accede al sovrastante piano primo, costituito da un'ampia camera da letto, dotata di bagno privato per una superficie utile complessiva pari a 75,00 mq. Completano la proprietà un locale sottotetto, accessibile tramite botola, con un terrazzo a livello, il tutto censito come:

- **Abitazione di tipo popolare:** N.C.E.U. Castel San Giorgio (SA) **Foglio 12, Part.IIIa 137, Sub.1**, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 119 m², superficie catastale escluse aree scoperte 112 m², rendita catastale euro 194,19;

- Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico



Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico in via Domenico Alfieri in Località Castelluccio, non distante dalla rete autostradale (fonte: Google Maps)



Mappa Wegis NCEU Castel San Giorgio con individuazione della P.IIIa 137 all'interno del quale è ubicato il Sub. 1 esecutato.

CONFINI

Dalla planimetria catastale nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che *l'appartamento Particella 137 Sub. 1 afferente al Lotto Unico oggetto della presente E.I. 49/2020, è delimitato e confina:*

- ✓ A Nord, sul prospetto principale, tramite cancello di ingresso e infissi della cucina e del wc **con slargo comunale di via Domenico Alfieri** in corrispondenza del civico 13;
- ✓ a Sud, tramite terrapieno a livello inferiore e affacci secondari al livello di primo piano **con il viottolo comunale** retrostante il compreso di case a cui afferisce il Lotto Unico ;
- ✓ a Ovest, tramite porzioni in aderenza con corpi di fabbrica e pertinenza di cui alla **Part. 138 Fl.12** unità immobiliare non eseguita;
- ✓ a Est , tramite porzioni in aderenza e affaccio in primo piano con corpi di fabbrica e pertinenza di cui alla **Part. 133 Fl.12** unità immobiliare non eseguita non eseguita;

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, sulla base degli elaborati catastali di mappe e planimetrie e all'esito dell'ispezione dei luoghi, in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo.

Con riferimento all'iter procedurale si rammenta quanto segue :

- Stante il ricorso in opposizione di cui **Ricorso ex art. 515 c.p.c. con istanza di sospensione** a firma di procuratore costituito di parte debitrice Avv. [REDACTED], datato [REDACTED];

L'Ill.mo G.E. per garantire il contraddittorio tra le Parti ha opportunamente fissato altra udienza in itinere procedurale per il **28/03/2023** con il seguente provvedimento:

- **Provvedimento dell'Ill.mo GE Dott. Luigi Bobbio** del 28/09/2022 depositato in Cancelleria il 29/09/2022 , di fissazione Udienza comparizioni Parti per contraddittorio su ricorso, udienza fissata in itinere il 28/03/2023, successivamente all'udienza di fissazione vendita già prefissata in data 10/01/2023;

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la **tipologia**, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Risposta al QUESITO n.2

INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

L'abitazione di tipo popolare Sub.1 ricadente nella Part.137 è dunque raggiungibile dalla slargo comunale di via Domenico Alfieri, in corrispondenza del civico 13 e si sviluppa su tre livelli. L'intero compreso di case limita gli affacci sui fronti laterali, e pertanto le possibilità di fruire di luce e vedute sono limitate ai lati corti del corpo di fabbrica, sullo slargo comunale per il piano terra, ed anche sul viottolo comunale retrostante per il piano primo.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Lo stato di conservazione e manutenzione degli esterni del fabbricato in cui risiede l'appartamento Sub. 1 risulterebbe meritevole di interventi di ripresa.



Vista prospetto principale, con esposizione Nord-Ovest, sullo slargo comunale di via Alfieri del fabbricato Part. 137 in cui ricade il Sub. 1, oggetto di pignoramento

ASPETTI DI ACCESSIBILITA'

Il contesto di ricaduta dell'appartamento Sub. 1 risulta accessibile dall'incrocio con via Camillo Alfano e via Enrico Berlinguer, deviando sulla pubblica via Domenico Alfieri, in corrispondenza del civico 13. Le arterie stradali sulle quali si innesta la via Alfieri risultano a maggiore scorrimento di traffico veicolare, a differenza di via Alfieri che penetra nell'abitato consolidato.



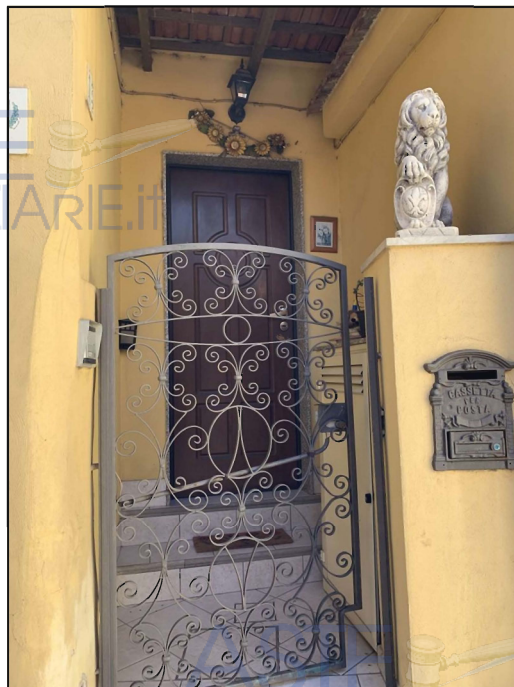
Vista della zona di incrocio come descritta dalla quale l'abitazione esecutata è raggiungibile anche in modalità pedonale

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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



Ulteriori dettagli di via Domenico Alfieri, che serve il contesto urbano di edifici tra loro in aderenza e di epoca vetusta con case strutturate in muratura portante, infissi con forme ad archi o architravi.



Particolari dell'accesso all'abitazione Sub. 1, tramite cancello ornamentale in ferro che attraverso pochi scalini adduce agli interni del pian terreno.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 1

Appartamento su più livelli composto da piano terra e piano primo ubicata nel centro urbano, in Località Castelluccio di Castel San Giorgio alla via Domenico Alfieri, numero civico 13. Il cespite rientra in un compreso di case di remota costruzione. Il piano terra è composto da un ingresso, salone, cucina e bagno. Tramite scala a chiocciola in metallo dalla zona salone si accede al sovrastante piano primo, costituito da un'ampia camera da letto, dotata di bagno privato, per una superficie utile complessiva pari a 75,00 mq. Completano la proprietà un locale sottotetto, accessibile tramite botola, con un terrazzo a livello.

L'appartamento eseguito, risulta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, pur possedendo talune componenti architettoniche che suscettività di buona resa in caso di eventuale recupero.

L'unità immobiliare si compone :

- **PIANO TERRA**

Vasto ambiente giorno con copertura a volta , camino scala a chiocciola di accesso al piano superiore ed adiacenti cucina e bagno;

- **PIANO Primo**

Consiste di un unico ampio vano letto accessibile mediante scala a chiocciola e dotato di wc con affaccio sul viottolo comunale retrostante e botola di accesso al sottotetto;

- **SOTTOTETTO**

Ad uso deposito , non abitabile, intercomunicante con terrazzo dalle caratteristiche di non praticabilità in quanto sprovvisto di ringhiera protettiva come pure risulta non praticabile il lastrico di copertura dell'ingresso e della scalinata di ingresso e dei vani accessori del pian terreno.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle quadrate di media pezzatura, montante a casellario a fuga stretta.

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

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale.

Assenza impianto riscaldamento di riscaldamento.

FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 1
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ingresso sull'ampio soggiorno/pranzo, di notevole altezza e con copertura voltata.



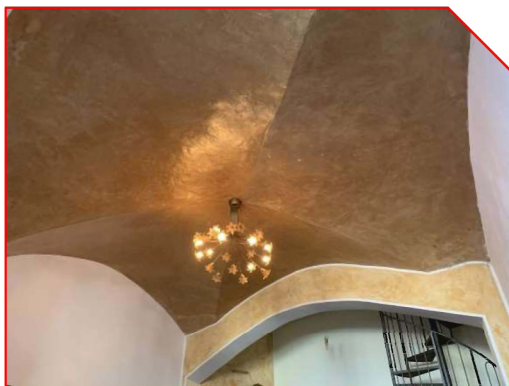
Vista dall'alto dell'ambiente soggiorno/pranzo, con camino ricavato nell'angolatura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

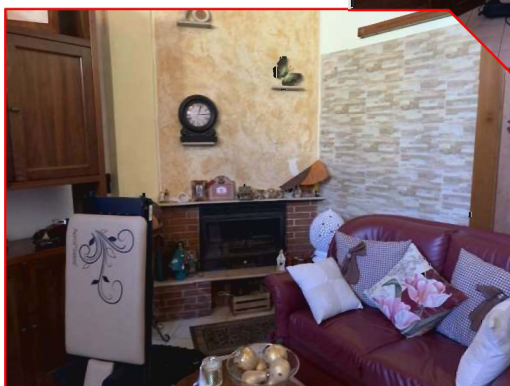
ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corografia dei dettagli della zona giorno con illustrazione delle diverse componenti con volta a crociera , scala a chiocciola metallica e camino .Nonostante le componenti edilizie risultino vetuste, le possibilità di resa estetica e interventi di ripresa sono suscettibili di ottimi risultati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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



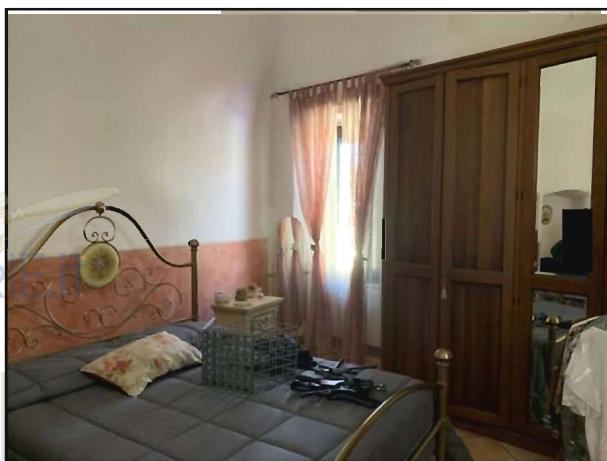
Diverse viste dell'ambiente cucina, sfalsato di pochi scalini rispetto all'ambiente giorno.



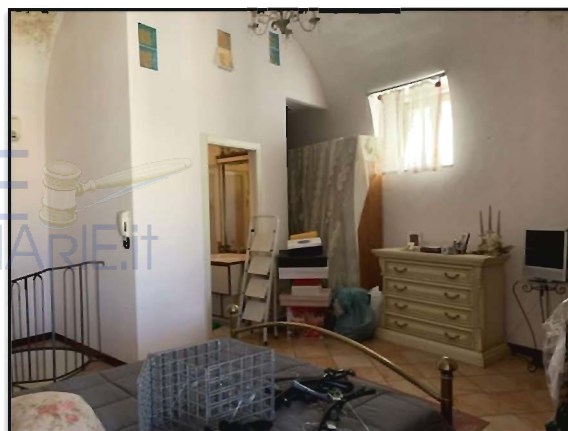
*Bagno 1 ,a servizio della zona giorno accessibile dal pianerottolo di ingresso e con affaccio sul prospetto principale.
Dotato di doccia.*

FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 1
PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera da Letto , a cui si accede dal piano terra tramite scala a chiocciola. L'ambiente unico di notevole altezza presenta due punti luce con possibilità di illuminazione sia dal prospetto principale e sia dal prospetto laterale.



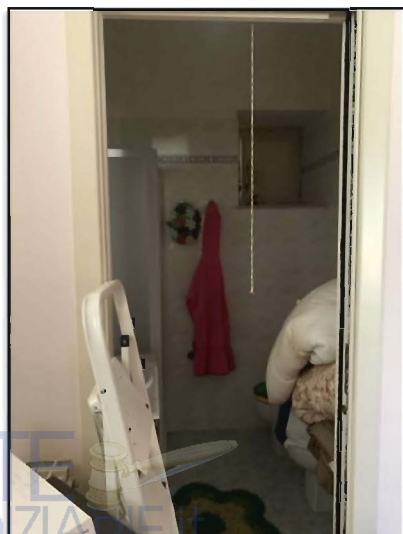
Altre viste della Camera da Letto dotata di bagno in camera e da cui si accede al locale sottotetto tramite botola con scala retrattile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

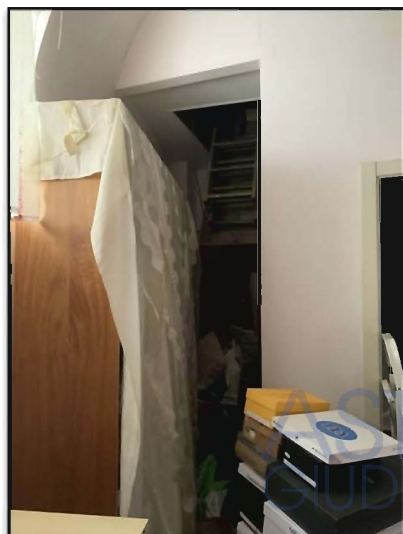
ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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



Diverse viste del bagno 2 , dotato di box doccia.



Accesso al locale sottotetto, ad uso deposito e vano tecnico, tramite botola con scala retrattile posta nella camera da letto, al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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



Planimetria stato effettivo luoghi, con quote e superfici.

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

L'appartamento Sub.1 risulta **sprovvisto di attestazione di prestazione energetica** e i **costi per la redazione** dello stesso 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);

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

- 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.la e subalterno);
 - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
- Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
 - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Risposta al QUESITO n.3

Le visure storiche della Particella 137 Sub. 1 riportano correttamente l'intestatario contraente l'atto di acquisto Sig.ra OMISSIS (Debitrice), quale intestataria catastale all'attualità. Il codice fiscale dell'esecutata OMISSIS risulta validato in anagrafe tributaria ed altresì gli identificativi catastali compaiono in mappa Wegis.

Si riepilogano di seguito, in forma tabellare gli identificativi del lotto unico:

- Abitazione popolare - fog.12- part. 137 - sub.1

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
12	137	1	A/4	2	4	119 m ²	112 m ²	194,19 €

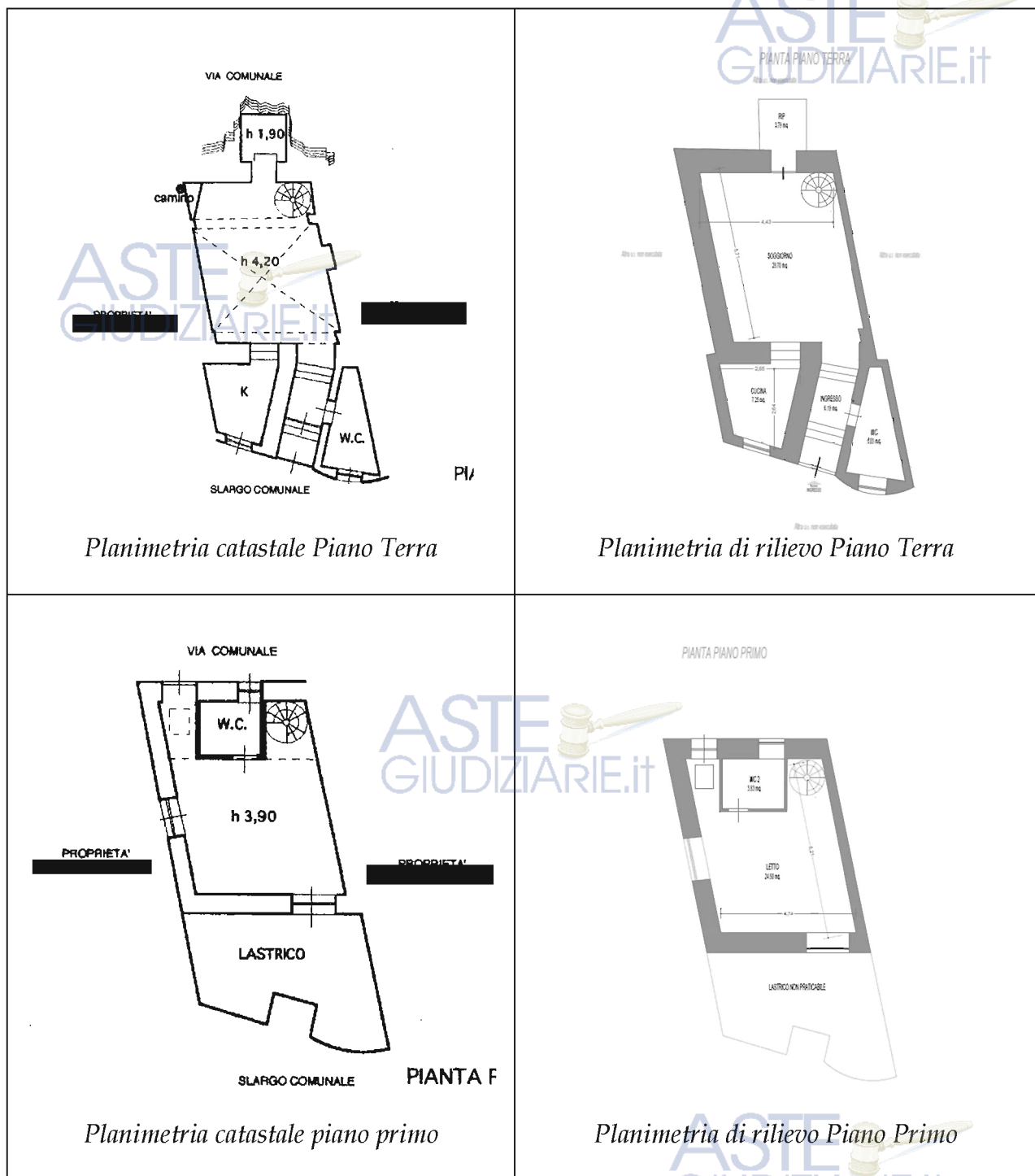
Dal confronto degli identificativi nelle varie epoche si evince come i principali identificativi del cespite non abbiano subito alcuna variazione.

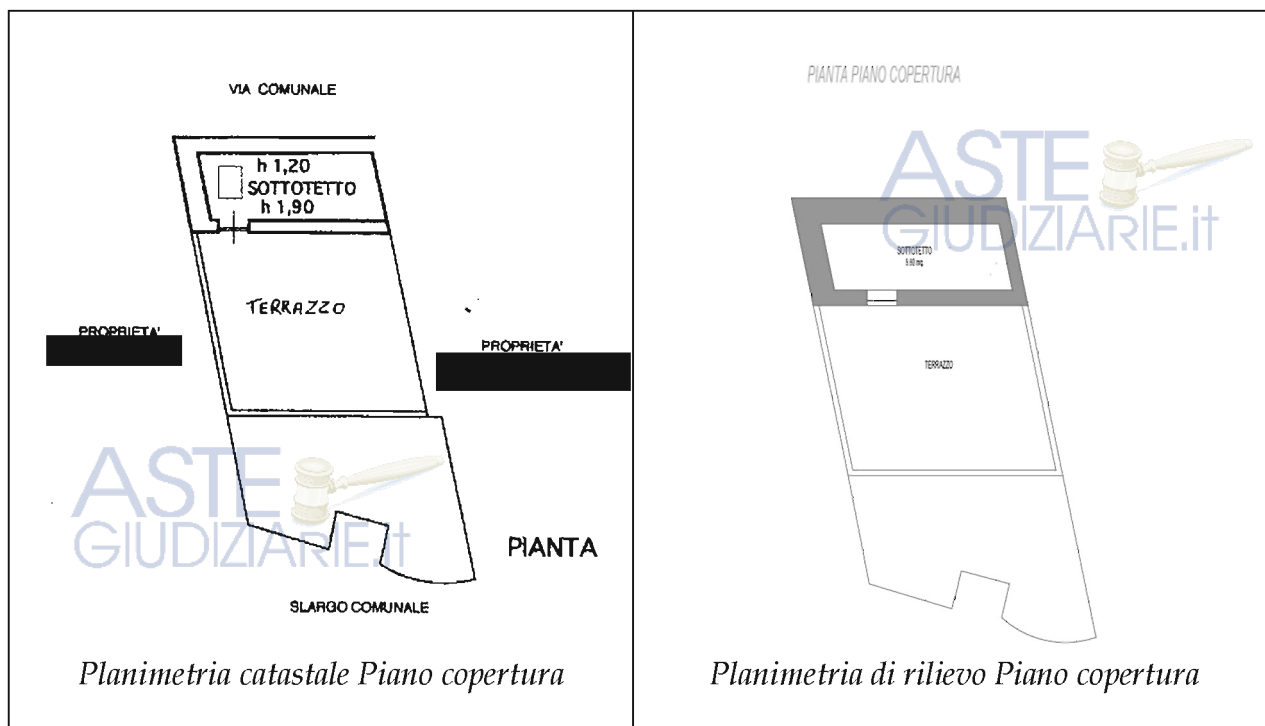
ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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

Si riportano separatamente la **planimetria catastale presentata in data 11/12/2002** e la **planimetria dello stato effettivo dei luoghi**. Da tale confronto **non si evincono elementi di difformità catastale**.





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

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

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

LOTTO UNICO: - piena 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 QUESITO n.4

L'esperto configura in maniera sintetica ai fini della pubblicità commerciale, in ossequio al mandato ricevuto, il cespite esecutato nel seguente LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **Appartamento su più livelli** ubicato in Castel San Giorgio in *Località Castelluccio alla via Domenico Alfieri, n.13*, è composto da piano terra con ingresso, salone, cucina e bagno. Tramite scala a chiocciola al sovrastante piano primo, costituito da camera da letto, dotata di bagno privato. Confina a Nord con slargo comunale di via Domenico Alfieri; a Sud, con il viottolo comunale retrostante il compreso di case a cui afferisce il Lotto Unico; a Ovest, con unità immobiliare non esecutata Part. 138 Fl.12; a Est con unità immobiliare non esecutata Part. 133 Fl.12; è riportato nel C.F. del **Comune di Castel San Giorgio al foglio 12, p.lla 137, sub 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale e dunque l'immobile risulta conforme per sovrapposizione dei grafici di rilievo metrico e planimetrico catastale; L'immobile risulta **presumibilmente realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967**. Lo stato dei luoghi risulta difforme alla DIA presentata in data 02/10/1996, per diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE euro 70.000,00 €;

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).

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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 Debitrice 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 Debitrice dalla data dell'atto di acquisto.

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

- **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del Debitrice 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 su più livelli in Castel San Giorgio (SA)**, è pervenuto per il diritto di proprietà alla Debitrice OMISSIS nata il [REDACTED] a [REDACTED] CF. [REDACTED], di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni, in virtù del seguente titolo di proprietà:

- Atto di compravendita del 15/12/2009 Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] per notaio Dott. [REDACTED], registrato a Salerno il [REDACTED] al n. [REDACTED], e trascritto a Salerno il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], inerente la vendita dell'immobile pignorato alla Sig.ra Omissis per la quota di 1/1 dai coniugi Sigg. Omissis e Omissis, in regime patrimoniale di comunione dei beni. (cfr. All.3b);

Relativamente alla provenienza ultraventennale si specifica quanto segue:

Ai dante causa Omissis e Omissis l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 28/07/2006 Rep. [REDACTED] con rogito del Notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di Omissis nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED].

A quest'ultima dante causa, detto immobile era pervenuto per acquisto della stessa con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 10/02/2003 Rep. [REDACTED] trascritto a Salerno il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dei poteri di Omissis nato a [REDACTED] il [REDACTED], il quale a sua volta era divenuto proprietario del cespite tramite atto di compravendita del 26/01/2001 con il numero di rep. [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED], atto trascritto il 13/02/2001 ai nn. [REDACTED], venduto dal Sig. Omissis nato il [REDACTED] a [REDACTED].

Al predetto originario dante causa Sig. Omissis, la porzione in oggetto era pervenuta con atto di compravendita ultraventennale del 29/12/1995 Rep. [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dai poteri della Sig.ra Omissis nata in [REDACTED] il [REDACTED] (che alienava l'intero diritto di usufrutto) e di Omissis nata a [REDACTED] il [REDACTED] (che alienava il pieno diritto di nuda proprietà);

Da un confronto comparato dalle provenienze come contenute nel Titolo di Proprietà principale e come riportate in Certificazione notarile sostitutiva (cfr. All. 3a e 3b); può desumersi la continuità trascrittiva ultraventennale di provenienza del cespite.

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

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 copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.6

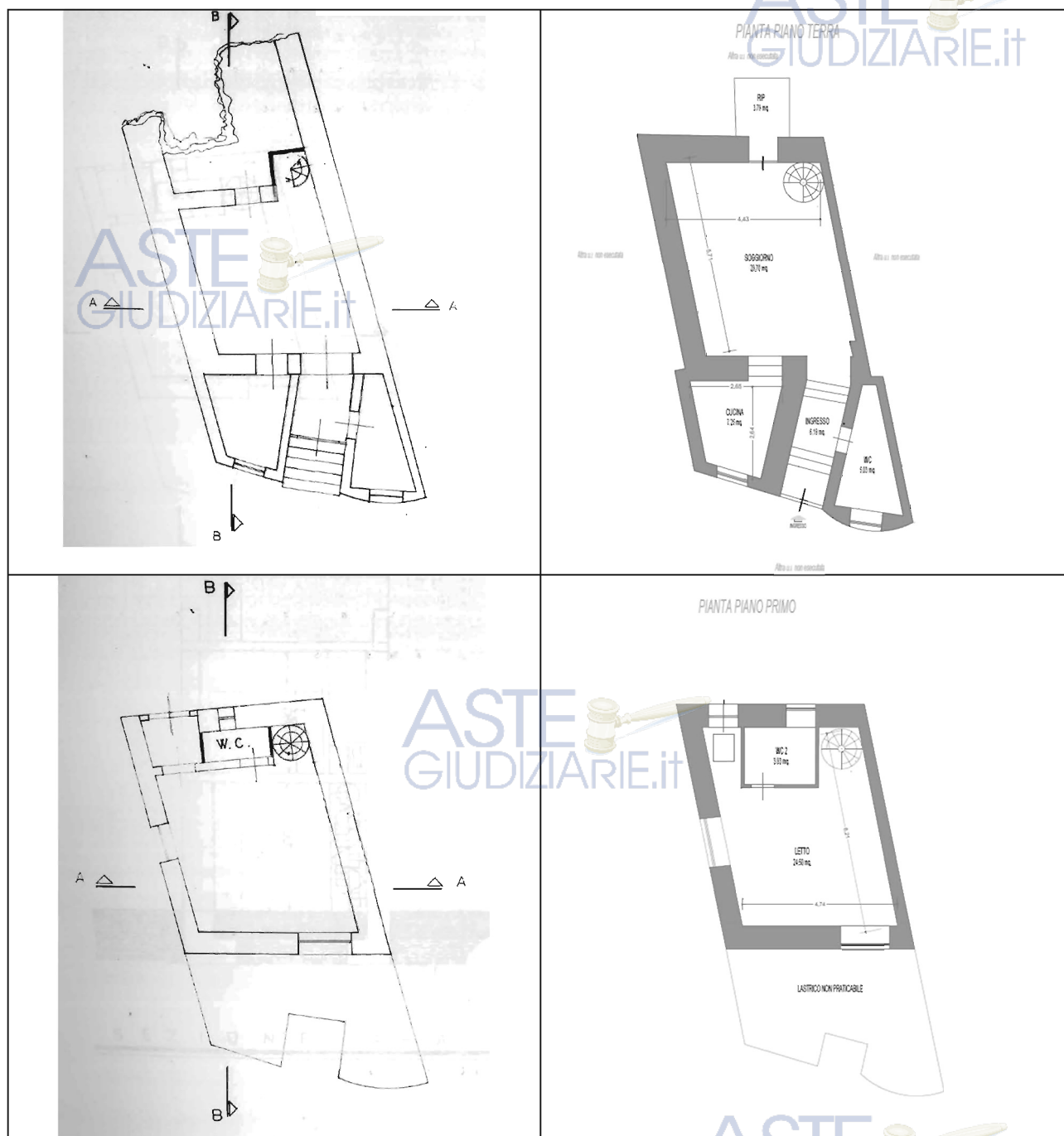
Fermo restando che dal titolo di proprietà principale, dalla tipologia costruttiva e dall'ambito urbano in cui è ubicato il Lotto Unico si evince essere il fabbricato, di via Domenico Alfieri, **risalente presumibilmente a data anteriore al 01/09/1967**, in **assenza di provvedimenti autorizzativi**.

Con riferimento agli **aspetti edilizi più recenti**, dall'accesso effettuato dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castel San Giorgio il giorno 01/12/2022 in seguito a richiesta di accesso agli Atti protocollata al n. 0022306/2022 del 28/08/2022 e successive integrazioni del 04/11/2022 (All.7a) ,dopo reiterati solleciti, la sottoscritta CTU è riuscita reperire la seguente denuncia di inizio attività :

- **Denuncia di Inizio Attività**, ai sensi ex Art.19 Legge 718/90- Legge 24/12/1993 e D.L. 154/96, presentata in data 02/10/1996 (Istanza Prot. 5427 dell'11/04/1996) al Comune di Castel San Giorgio dal Sig. Omissis, con inizio lavori il 03/10/1996, inerente opere di **manutenzione straordinaria** da realizzare nel fabbricato per civile abitazione all'epoca di proprietà del dante causa Omissis. Fabbricato indicato come alla frazione Castelluccio, censito in NCEU Castel San Giorgio Fl.12 Part.137 Sub. 1 (*Comunicazione di Inizio Lavori e relazione di asseveramento a firma dell'Arch. [REDACTED]*) ;

Segue confronto tra i grafici di progetto e lo stato effettivo dei Luoghi →

Dal confronto tra i grafici di progetto allegati alla DIA del 02/10/1996 e lo stato effettivo dei Luoghi si evince quanto segue:



Emergono i seguenti elementi di raffronto (cfr. All.ti 7):

- **Piano terra** realizzazione di scala a chiocciola e compartimentazione interna in rapporto al paramento roccioso, nonché diversa distribuzione degli scalini sull'uscio.
- **Piano primo** realizzazione di wc con smonta scala a chiocciola.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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

Fermo restando ogni parere formale degli Enti preposti, a fini puramente estimativi, la sottoscritta CTU, nella formazione del prezzo base di vendita ha contemperato opportune aliquote minusvalenti legate all'eventuale istruzione di eventuale CILA Asseverativa degli elementi di difformità riscontrabili all'interno per confronto grafico.

I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità con l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (CILA 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 **Debitrice 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 13/06/2022 l'**immobile, oggetto di pignoramento, risulta occupato dalla sola debitrice**. Inoltre risultano **assenti organismi condominiali e assenti anche contratti di locazione verso Terzi** (immobile da ritenersi libero ai fini della presente EI 49/2020).

In ogni modo sulla situazione di possesso potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale.

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) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà 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 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 l'esistenza di pignoramento intentato dalla [REDACTED] (Creditore ipotecario a cui è subentrata attraverso varia passaggi l'attuale procedente *OMISSIS*) su cui è incardinata la presente procedura i cui estremi vengono di seguito riportati:

- Nota di Trascrizione Atto di pignoramento del 21/05/2020 ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore di *OMISSIS* (Creditore Procedente) e contro *OMISSIS* (Debitrice). Pignoramento trascritto per la somma di 94.009,50 Euro oltre interessi e spese;

Tale pignoramento poggia sul vincolo ipotecario del 2009 i cui estremi sono di seguito riportati:

- Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria del 18/12/2009 ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], a favore della *OMISSIS* (Creditore ipotecario a cui è subentrata *OMISSIS in nome e per conto del quale agisce Omissis*) e contro *OMISSIS* (Debitrice) per la somma di 98.000,00 Euro oltre interessi e spese, iscritta sul Lotto Unico eseguito NCEU Castel San Giorgio FL.12 Part.137 Sub.1 (cfr. All.6c);

Per ulteriori dettagli su pignoramento e sua trascrizione si rimanda alla consultazione degli Allegati 2 e 6;

Per quanto concerne le difformità urbanistico-edilizie, rispetto alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 02/10/1996, inerente opere di manutenzione straordinaria, emergono i seguenti elementi di raffronto :

- **Piano terra** realizzazione di scala a chiocciola e compartimentazione interna in rapporto al paramento roccioso, nonché diversa distribuzione degli scalini sull'uscio.
- **Piano primo** realizzazione di wc con smonta scala a chiocciola

Fermo restando ogni parere formale degli Enti preposti, a fini puramente estimativi, la sottoscritta CTU, nella formazione del prezzo base di vendita ha temperato opportune aliquote minusvalenti legate all'eventuale istruzione di eventuale CILA Asseverativa degli elementi di difformità riscontrabili all'interno per confronto grafico.

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

Lo stato dei Luoghi risulta conforme alla planimetria catastale presentata in data 11/12/2002.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Con riferimento alle difformità di natura urbanistico/ edilizia 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.

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

Come dichiarato dal Sig.ra OMISSIS (Debitrice) in sede di sopralluogo congiunto Custode/CTU sull'immobile oggetto di pignoramento non insisterebbe organismo condominiale.

Sugli aspetti eventualmente condominiali potrà in ogni caso relazionare più ampiamente e dettagliatamente la Custodia Giudiziale, già predisposta dall'Ill.mo GE.

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE 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 insolite.

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.12

Preso atto dello stato di conservazione e manutenzione (*con diffusi fenomeni di umidità ed infiltrazioni*) dell'unità immobiliare 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(*sottotetto e terrazzo di copertura*), 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*. Sono stati adottati i valori medi in quanto l'immobile è stata prevista l'applicazione di opportune aliquote per contemperare sia le plusvalenze pertinenziali, sia le minusvalenze legate ai problemi di umidità.

E pertanto, Il **valore unitario** è stato in seguito moltiplicato per la **consistenza superficiale effettivamente rilevata, praticando le aliquote più volte evidenziate anche con reperti fotografici** (*legati in particolare alle residue regolarizzazione sotto il profilo edilizio effettuabile direttamente dall'Acquirente finale a sua discrezione e nei termini legislativi concessi all'Acquirente stesso, alla presenza di pertinenze e come già detto alla necessità di interventi sulle infiltrazioni presenti*), il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*).

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato

Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

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

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipo economico* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località periferica Castelluccio del Comune di Castel San Giorgio (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 2

Provincia: SALERNO

Comune: CASTEL SAN GIORGIO

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI: TRIVIO - CASTELLUCCIO - LANZARA - FIMIANI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Vunitario su base omi App.= 735 €/mq di sup. equivalente

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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

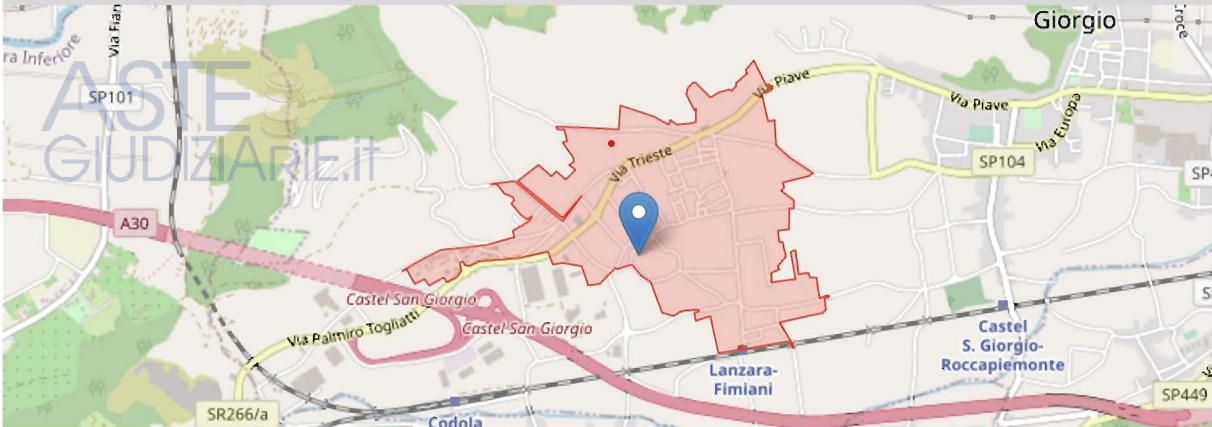
▪ Borsino Immobiliare

Castel San Giorgio (SA)

Via Domenico Alfieri, 84083 Castel San Giorgio Sa, Italia

ZONA FRAZIONI: TRIVIO **CASTELLUCCIO** LANZARA FIMIANI

Posizione Zona Semiperiferia Tipologia Prevalente Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 593	Valore medio Euro 741	Valore massimo Euro 889	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Vunitario su base Borsino Immobiliare = 741 €/mq di sup. equivalente

▪ Quotazioni Metroquadro

Castel San Giorgio - Frazioni Periferiche lontane dal centro:
 AIELLO, **CASTELLUCCIO**, SANTA MARIA A FAVORE, CASTEL SAN GIORGIO

Link: <https://www.quotazionimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1246>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	700	3
2022	Abitazioni tipo economico	600	2,5

▪ Vunitario su base Metro Quadro App = 600 €/mq di sup. equivalente

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 Ing. Vastola Tiziana

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

Valore Unitario medio Abitazioni di tipo economico loc. Castelluccio

- **Vunitario medio App.** = $\frac{735+741+600}{3} \approx 692 \text{ €/mq di sup. equivalente}$

Calcolo delle superfici omogenizzate

Per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze del Sub. 1, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

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

OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI SUB. 1				
PIANO T	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
	Residenziale	1.00	61.30 m ²	61.30 m ²
PIANO 1	Residenziale	1.00	42.50 m ²	42.50 m ²
PIANO 2	Sottotetto	0.35	14.00 m ²	4.90 m ²
	Terrazzo di copertura	0.10	25.85 m ²	2.58 m ²
TOTALE sup. equivalente Appartamento				<u>111,28 m²</u>

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRESSE LE
OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI**

<i>Sup. equivalente</i>	<i>Vunitario medio</i>	<i>Valore di mercato</i>
111,28 mq	692 €/mq	77005,76 euro

Valore di mercato Appartamento di tipo economico = 77005,76 euro ≈ **77.000,00 €** in cifra tonda;

Ferma restando piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente e degli Uffici Amministrativi, la sottoscritta CTU ravvede sotto il profilo puramente estimativo i seguenti fattori minusvalenti, rispetto al valore di mercato.

Valore di mercato al netto delle detrazioni	77.000,00 €
Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie (eventuale CILA in Sanatoria)	- 2000,00 €
Ulteriori abbattimento oscillante tra il 5-10 % legato a necessità di revisione fenomeni infiltrativi e di condensa (corrispondente a circa il 7,5% del valore al netto delle prime detrazioni legate ad aspetti di residua regolarizzazione edilizia)	-5000,00 €
<u>STIMA PREZZO BASE DI VENDITA</u> (Valore di mercato meno minusvalenze)	70.000,00 €

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 70.000,00 €

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.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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

Risposta al QUESITO n.13

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 49/2020 **aggredisce l'interesse del cespite Lotto Unico per il diritto di piena proprietà dell'intero**. Fu, inoltre, la sola OMISSIS ad acquistare il cespite in regime patrimoniale di separazione legale dei beni (stato civile e regime patrimoniale, peraltro specificato nella Iscrizione Ipotecaria alla base del Titolo esecutivo e in All.6c) . Pertanto non si pone nessuna aspetto divisionale o di distribuzione dei dividendi verso terzi non eseguiti. Il Lotto Unico andrà venduto giudizialmente con piena rivalsa del precedente anche in assenza di formalità pregiudizievoli in favore di Creditori Terzi (cfr. All. 6a);

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 Debitrice 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 Debitrice esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Risposta al QUESITO n.14

Come risulta dal certificato di residenza del 03/06/2022 acquisito dal sottoscritto CTU e riportato in All. 4, la **Debitrice Sig.ra OMISSIS risulta attualmente residente in** [REDACTED] (SA);

Dall'**estratto per sunto dai registri degli atti di matrimonio datato 03/06/2022**, dal registro degli atti del comune di del comune di Castel San Giorgio(SA), da tale estratto risulta che la Sig.ra Omissis ha **contratto matrimonio in data** [REDACTED], inizialmente in regime di

patrimoniale di separazione dei beni, e con successivo provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore del [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale (cfr. All.4b).

Alla luce del regime patrimoniale non si pongono pertanto questioni divisionali né di distribuzione dei dividendi verso l'ex coniuge, che non vanta nessun diritto reale sull'immobile.



Segue Congedo CTU→



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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

CONGEDO C.T.U.

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

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

ELENCO ALLEGATI

- Allegati 1.- Decreto di Nomina e Accettazione e Giuramento dell'esperto Stimatore;
 - Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 49/2020;
 - 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 il cespite esecutato in E.I. 49/2020;
 - 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