

Tribunale di Nocera Inferiore

I Sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA MARIA TROISI

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 54/2023
(Udienza G.E. 28/02/2025)

❖ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

OMISSIS

❖ **PARTE DEBITRICE (Debitore Ipotecario e Società Debitrice):**

❖ **OMISSIS**

❖ **CREDITORI INTERVENUTI:**

❖ **OMISSIS**

❖ **PARTE CONDUTTRICE:**

❖ **OMISSIS**

❖ **CUSTODE:**

Avv. Giovanna Bianco

Gennaio 2025

Il sottoscritto **C.T.U. Ing. Luca Angelino, OMISSIS**

a seguito della **Nomina di Esperto in data 29/10/2024**, (cfr. All.to 1a, 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:

Sommarario

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.....	19
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	23
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	25
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	27
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	30
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	31
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	33
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	33
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	33
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	34
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	40
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.....	41

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito: →

QUESTITO 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.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione 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 presente **EI 54/2023** aggredisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà**, in capo alla persona giuridica **OMISSIS**

per effetto del seguente Atto Di Pignoramento:

All.2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione (su cui è incardinata la presente E.I. 54/2023) del **OMISSIS** trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) e contro **OMISSIS** sul LOTTO UNICO Centro Commerciale di Via Tenente Luigi Buonaiuto civ. 13/15 censito in NCEU Sarno Fl. 20 part. 3674 sub. 13; (Cfr All.ti 2a e 2b).

Detto Pignoramento ha ad oggetto il seguente cespite esecutato che è stato configurato come LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO E.I. 54/2023: Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di immobile adibito ad esercizio commerciale di supermercato, ubicato in Via Tenente Buonaiuto, nel centro Urbano del Comune di Sarno. L'unità immobiliare consiste di ingresso con spazio per insegna e inserti pubblicitari che immette in ampio spazio esposizione e vendita con possibilità di installazione scaffalature ed altri stand per le merci, oltre che spazio cassa, ricezione clienti e vani accessori comprendenti: spazio ufficio soppalcato, vano deposito merci e servizi igienici. Detta unità si avvale altresì di corsia di spazio scoperto utilizzabile non per parcheggio auto, quanto piuttosto per movimentazione merci durante l'orario di apertura al pubblico.

Detta unità immobiliare si avvantaggia di centralità nell'ambito urbano di Sarno, oltre che di locazione transitoria indice di funzionamento ordinario dell'attività commerciale, seppure non dispone di spazio parcheggio riservato, e pertanto la clientela è chiamata a sfruttare gli spazi urbani pubblici in tal senso. Detta unità immobiliare eseguita consiste di area esposizione e vendita di accesso al pubblico per 287,68 mq, ufficio soppalcato per 10,45 mq, area bagni, deposito ed archivio per 67,40 mq e corridoio scoperto esterno di servizio per 42,85 mq. Lo stato effettivo dei luoghi, se confrontato con la planimetria catastale, evidenzia talune discrasie per mancata indicazione soppalco, apertura varchi di servizio, presenza di corpi scala e tramezzi diversamente disposti tra rappresentazione catastale e stato effettivo, oltre che naturalmente arredo, anche fisso, dell'esercizio commerciale con rivestimenti e componenti, ovviamente non rappresentate in planimetria catastale.

Seguono Dati Catastali Lotto Unico: →

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

Il compendio pignorato con pertinenze risulta, all'attualità, così censito:

- **Esercizio Commerciale** censita al NCEU Sarno (SA) Foglio 20, Part. 3674 Sub. 13 - CATEGORIA D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazione*) - Classe 1
- **CONSISTENZA 8 VANI CATASTALI - RENDITA 4.304,00€ - Toponomastica Catastale e Livello di Piano: Via Tenete Buonaiuto numeri 13/15 Piano Terra;**



LOTTO UNICO E.I. 54/2023

(Esercizio Commerciale adibito a supermercato):

Vista dell'ingresso con insegna e spazio pubblicitario, che immette nell'immobile esecutato in Via Tenente Buonaiuto, nel centro urbano di Sarno.

Sono stati espletati gli avvisi di rito con anche istanza di visibilità di Parte Debitrice come risulta dagli atti del procedimento, di seguito riportati (Cfr. gruppo All.ti 2):

- All.2c) Istanza di vendita a firma OMISSIS con precisazione delle ragioni del Credito, delle Parti e dell'Immobile;
- All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.54/2023 con precisazione delle Parti e dell'immobile pignorato;
- All.2e) Avviso Creditori Iscritti ex art. 498 c.p.c. del 13/04/2023;
- All.2f) Istanza di visibilità per Parte Debitrice OMISSIS del 11/07/2023 a firme Avv.ti OMISSIS.
- All.ti2g) Atti di Intervento per OMISSIS, per OMISSIS del 19/09/2024, per OMISSIS del 11/01/2024, e per la stessa Procedente OMISSIS per ulteriori crediti.

Con riferimento ai titoli di provenienza, e per confronto con la certificazione notarile:

All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva (ex art. 567 cpc ed ex. Legge 302/98): del 27/04/2023 per Notaio **OMISSIS**:

Il cespite esecutato LOTTO UNICO, è pervenuto alla Società Debitrice, in virtù del seguente atto di compravendita (cfr. All.3b):

- **All.3b) Atto per Notaio OMISSIS** (Titolo di Proprietà Principale) **OMISSIS**, trascritto a Salerno il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**. In tale Atto, il Sig. **OMISSIS** vende, quale bene personale, alla Società Debitrice, **OMISSIS**, con Amm. Unico **OMISSIS**, la piena proprietà dell'unità immobiliare sub. 13, precedentemente utilizzata anche come sala ristorante

La continuità trascrittiva, come si accennerà anche ai successivi quesiti, e la sufficienza della documentazione istruita in oltre che l'aver acquisito il Titolo di Proprietà Principale da parte del sottoscritto CTU, permettono il prosieguo delle operazioni peritali.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli allegati introduttivi, ai gruppi 2 e 3, della procedura esecutiva, già precedentemente sinteticamente riepilogati.

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**.

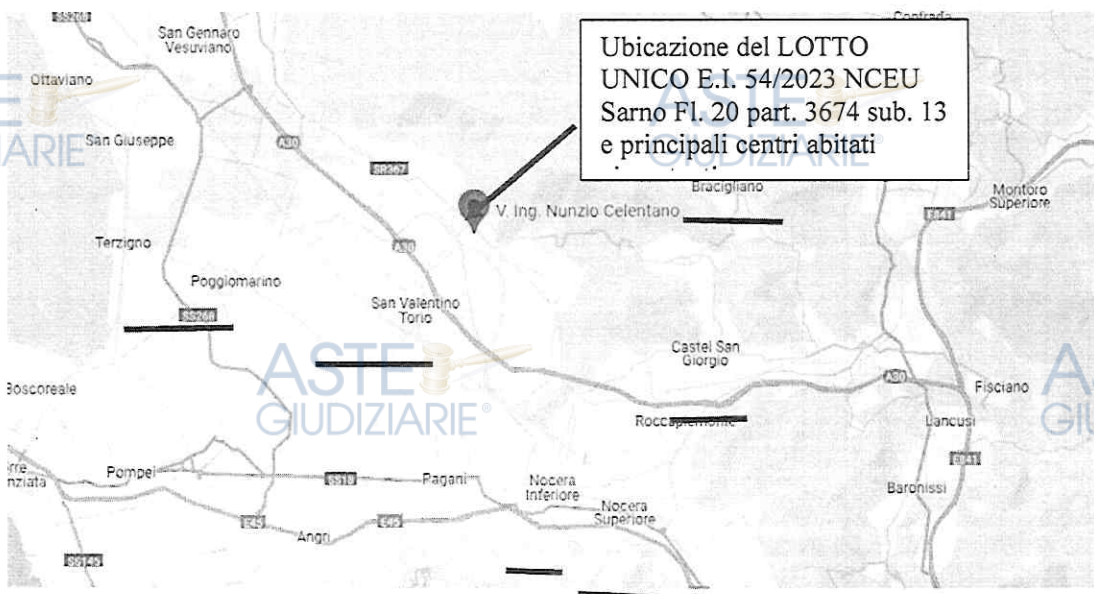
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Risposta al QUESITO n.2

Si ribadisce la circostanza secondo cui i cespiti eseguiti sono stati raggruppati in un LOTTO UNICO, di seguito descritto ed illustrato nelle sue caratteristiche:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE LOTTO UNICO.

IL LOTTO UNICO eseguito è ubicato nel centro urbano di Sarno, alla Via Tenente Luigi Buonaiuto. Il tutto traspare dagli stralci toponomastici ed ortofotografici di seguito riportati:



Stralcio Toponomastico ed Estratto Geoportale di inquadrimento Generale con indicazione dell'Unità immobiliare ricadente nella porzione urbana di Sarno, compreso tra Via Laudisio, Via Tortora, Via Matteotti e Via Lanzara, con la città di Sarno servita dalla SR367 (Strada Regionale Nolana Sarnese) a sua volta allacciata alla rete autostradale a scorrimento veloce.





Sovrapposizione Catasto Ortofoto del contesto urbano di ricaduta del cespite con il supermercato sub. 13 piano terra non distante dalle aree verdi di Piazza Marconi e da altri slarghi stradali, utilizzabili, eventualmente, per la sosta degli acquirenti, avventori dell'attività commerciale. (fonte Geoportale Provincia Salerno)

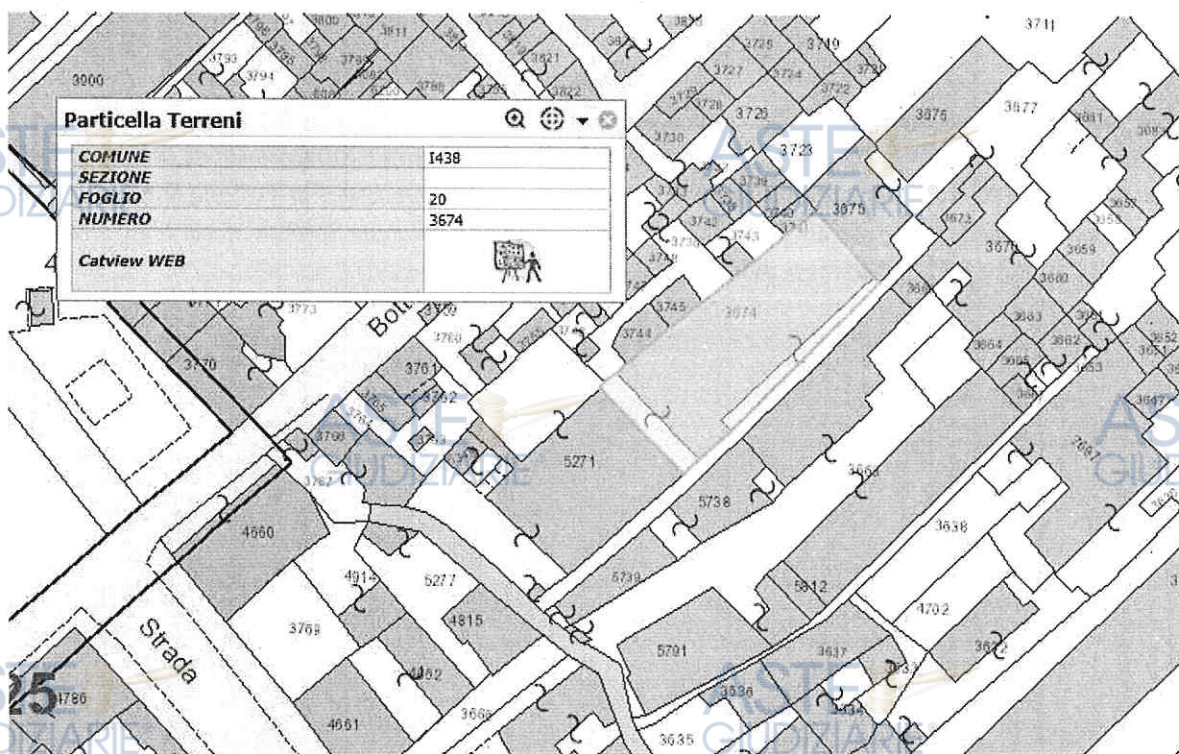
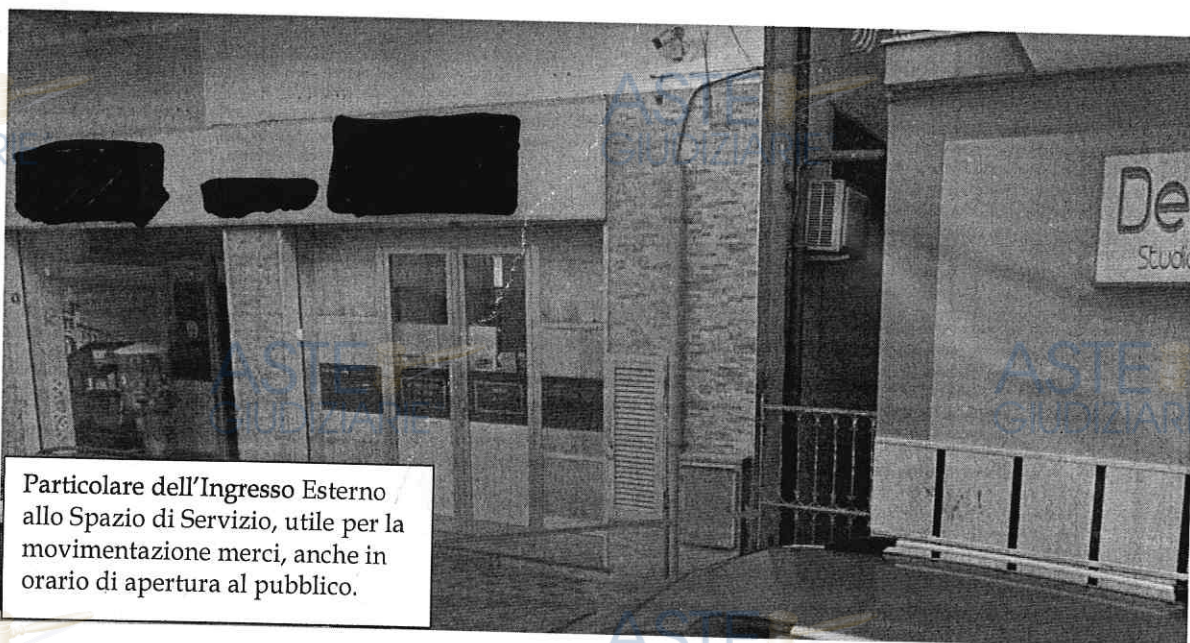


FOTO ESTERNI

La Via Tenente Buonaiuto, di ingresso principale al supermercato consente, con la doppia corsia, una rapida sosta a raso per la clientela e altresì provvista di marciapiede pedonale, mentre la movimentazione di servizio delle merci può avvantaggiarsi di ulteriore corsia laterale scoperta con presenza di porta di servizio:



Dettagli del tratto stradale di ingresso principale all'attività commerciale e particolare di ingresso dello spazio scoperto di servizio utile per la movimentazione merci.



Particolare dell'Ingresso Esterno
allo Spazio di Servizio, utile per la
movimentazione merci, anche in
orario di apertura al pubblico.

Seguono Foto Spazi Esposizione e Vendita: →

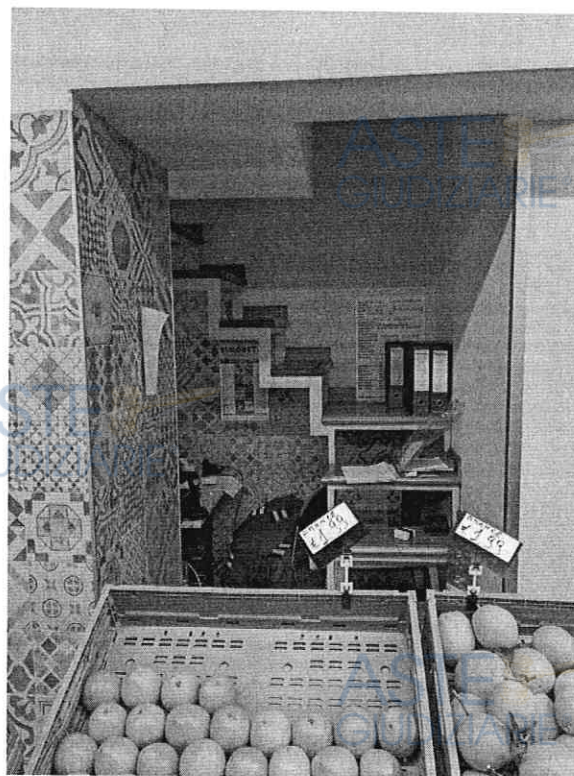


Lo spazio esposizione e vendita consente comodo allestimento di scaffalature e per suddivisione flessibile in settori e percorsi per la clientela, prestandosi per notevole ampiezza ed altezza (287,68 mq di calpestio x 5 m di altezza) anche a soluzioni di arredo architettonico.



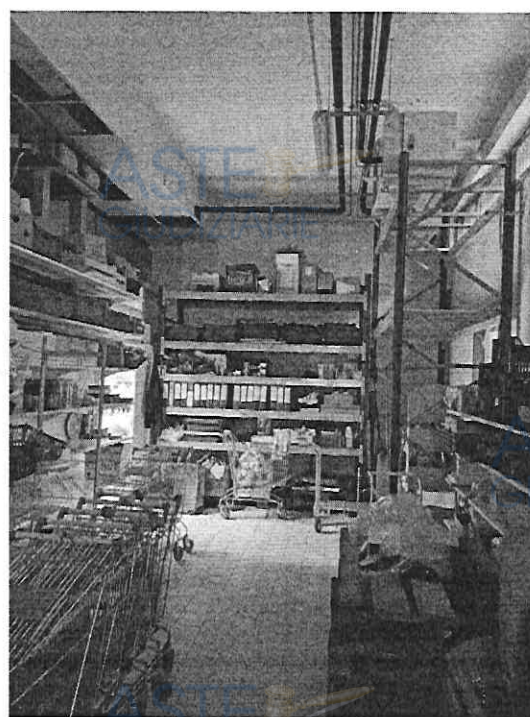


Nella parte anteriore dell'esercizio commerciale, in prossimità degli ingressi riservati al pubblico, è altresì presente un soppalco con alloggiamento degli spazi ufficio per la gestione dell'attività commerciale. Nelle foto risultano visibili la vetrata di affaccio dal soppalco sull'area di esposizione e vendita ed il corpo scala con rampa ad "L", che permette di raggiungere il soppalco stesso.



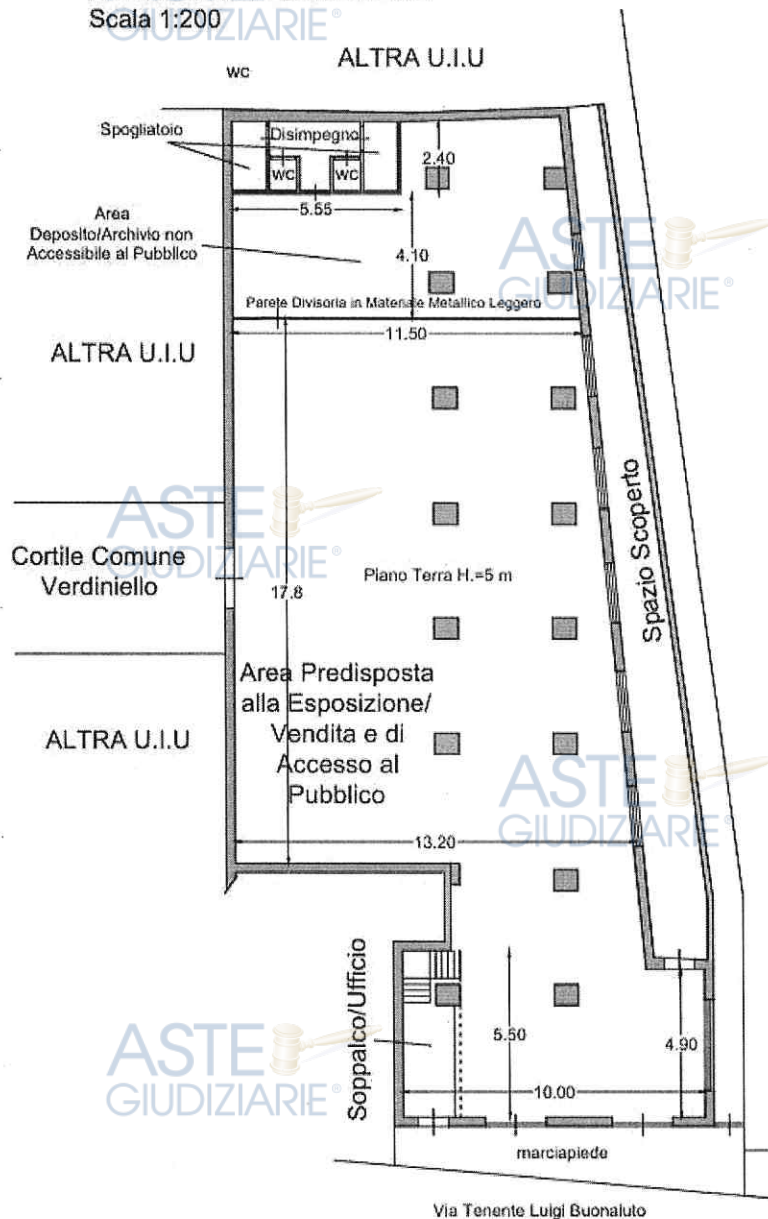


Nella porzione retrostante l'attività commerciale, è presente spazio archivio deposito, separato dallo spazio destinato al pubblico tramite parete divisoria in materiale metallico leggero, all' interno della quale risultano presenti altresì spogliatoi riservati al personale addetto alla vendita e wc di servizio. Detto spazio presenta infisso intercomunicazione indipendente di collegamento con lo spazio scoperto esterno, senza interferire con il pubblico. La comodità e l'altezza di tale dotazione suppletiva risulta elemento plusvalente nell'economia di gestione dell'attività commerciale.

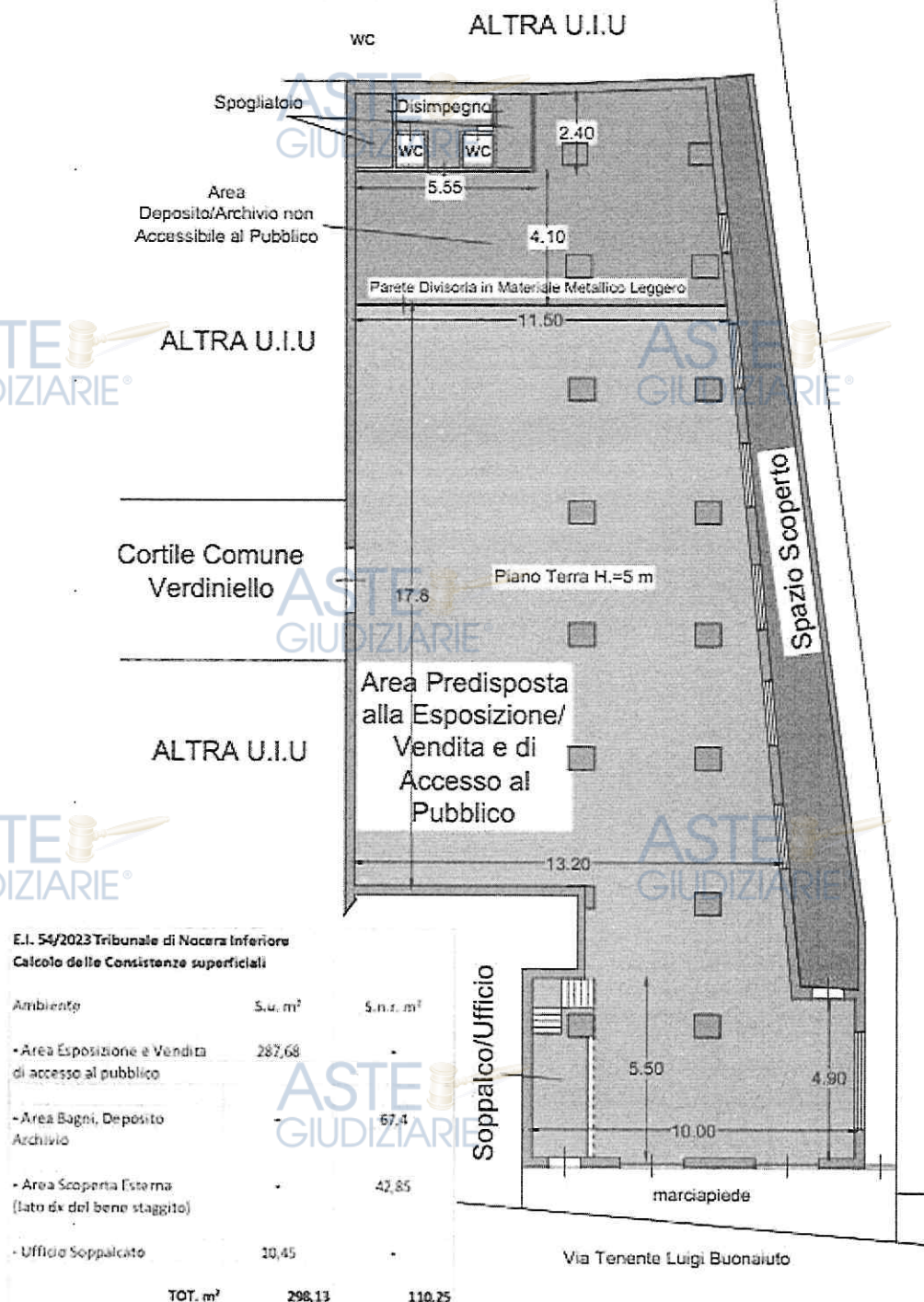


Seguono Planimetrie Digitalizzate e Confini LOTTO UNICO part. 3674 sub. 13: →

Tribunale di Nocera Inferiore
Beni Staggiati E.I. 54/2023 G.E.I. Ill.ma Maria Troisi
NCEU Sarno FI. 20 part. 3674 sub. 13
Planimetria dello Stato di Fatto
Scala 1:200



Tribunale di Nocera Inferiore
Beni Staggiati E.I. 54/2023 G.E.I. Ill.ma Maria Troisi
NCEU Sarno Fl. 20 part. 3674 sub. 13
Planimetria dello Stato di Fatto



Planimetria Digitalizzata con quantificazione delle consistenze superficiali di ciascuna pertinenza dell'attività commerciale

E.I. 54/2023 - NCEU Sarno Fl. 20 part. 3674 sub. 13

Calcolo Delle Superfici per la Stima Immobiliare

Ambiente:	Superficie Utile m2	Snr m2
Piano Terra	298,13	110,25
Totale Superfici sub. 13		298,13 110,25

CONFINI LOTTO UNICO

L'Unità Immobiliare Esecutata part. 3674 sub. 13, risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord - ovest**, sul fronte laterale tramite setti murari, con altre proprietà non esegutate, part.lle 3744, 3745, 3743 e 3740 e tramite ingresso di servizio, attualmente occluso da scaffalature, con cortile comune Verdiniello;
- a **nord - est**, sul fronte retrostante, tramite setto murario cieco con part. 3675 non esegutata.;
- a **sud - est**, sul fronte laterale tramite corsia di spazio scoperto di servizio con traversa secondaria di Via Celentano;
- a **sud - ovest**, sul prospetto principale, tramite ingresso ed ulteriore infisso civici 13/15, con marciapiede pubblico e Via Celentano.

I confini del LOTTO UNICO nel suo complesso, risultano agevolmente distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con mappe wegis, in quanto connessi ad evidenti limiti fisici e componenti strutturali.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'intero rilievo fotografico, nonché alla galleria grafico fotografica priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare, il tutto oggetto di avvenuto deposito telematico

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Risposta al QUESITO n.3

Il compendio pignorato consiste del LOTTO UNICO identificato con i seguenti DATI CATASTALI ATTUALI estrapolati dalla visura storica:

- **All.5b) Visura Storica per Immobile LOTTO UNICO:** NCEU Sarno Fl. 20 Part. 3674 sub.13;

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

Il compendio pignorato con pertinenze risulta, all'attualità, così censito:

- **Esercizio Commerciale** censito al NCEU Sarno (SA) Foglio 20, Part. 3674 Sub. 13 - CATEGORIA D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazione*) - Classe 1
- CONSISTENZA 8 VANI CATASTALI - RENDITA 4.304,00€ - Toponomastica Catastale e Livello di Piano: Via Tenente Buonaiuto numeri 13/15 Piano Terra;
- **All.5a) Mappa Catastale Wegis Fl. 20 All: D Sarno:** in scala 1:1000 con indicazione Fabbricato part. 3674 di ricaduta del LOTTO UNICO:



All.5c) Planimetria Catastale LOTTO UNICO: in scala 1:200 Centro Commerciale censito al NCEU Sarno (SA) Foglio 20, Part. 3674 sub. 13:

Data: 13/11/2024 - n. T318589 - Richiedente: MNCSLL85R-41F912H

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno		Dichiarazione protocollo n. SA0286431 del 12/09/2006 Planimetria di U.I.U. in Comune di Sarno Via Luigi Buonaiuto civ. 13-15.	
		Identificativa Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 3674 Subalterno: 13	Compilata da: Siano Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 3057
Scheda n. 1 Scala 1:200			

altra U.I.U.
 sgombero
 bagno uomini e donne
 altra U.I.U.
 cortile comune Verdiniello
 sala per sponsali
 Scala scoperta
 altra U.I.U.
 altra U.I.U.
 salone di ingresso
 marciapiede
 Via Ten. Luigi Buonaiuto
 Nord

Tema planimetria in atti
 Data: 13/11/2024 - n. T318589 - Richiedente: MNCSLL85R-41F912H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Sezione di U.I.U. 2024 - Comune di SARNO (SA) - Foglio 20 - Particella 3674 - Subalterno 13 - Via Luigi Buonaiuto n. 13-15 Piano 1

ULTERIORI NOTE CATASTALI:

- I dati catastali del LOTTO coincidono con quelli riportati in Atto di Pignoramento;
- *La mappa wegis riporta la particella 3674;*

Le visure storiche catastali risultano correttamente intestate alla Società Debitrice OMISSIS;

- La planimetria catastale del LOTTO UNICO è leggermente difforme dallo stato effettivo luoghi per presenza di talune tramezzature, forma dei pilastri e mancata indicazione del varco di servizio per l'utilizzazione della corsia laterale scoperta ed altre variazioni di assetto, comunque giustificabili con l'esercizio dell'attività commerciale. Peraltro il sottoscritto esperto ha comunque contemperato opportuni oneri di riaggiornamento planimetrico catastale, nella formazione del prezzo base di vendita.

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda, in ogni caso, alla consultazione diretta del gruppo allegati 5.

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 proprietà di fabbricato e terreni ubicati in Nocera Inferiore (SA) alla via Del Rostro n. 2, 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
LOTTO UNICO E.I. 54/2023**

LOTTO UNICO: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di immobile adibito ad esercizio commerciale di supermercato, ubicato in Via Tenente Buonaiuto, nel centro Urbano del Comune di Sarno. L'unità immobiliare consiste di ingresso con spazio per insegna e inserti pubblicitari che immette in ampio spazio esposizione e vendita con possibilità di installazione scaffalature ed altri stand per le merci, oltre che spazio cassa, ricezione clienti e vani accessori comprendenti: spazio ufficio soppalcato, vano deposito merci e servizi igienici. Detta unità si avvale altresì di corsia di spazio scoperto utilizzabile non per parcheggi auto, quanto piuttosto per movimentazione merci durante l'orario di apertura al pubblico.*

Detta unità immobiliare si avvantaggia di centralità nell'ambito urbano di Sarno, oltre che di locazione transitoria indice di funzionamento ordinario dell'attività commerciale, seppure non dispone di spazio parcheggio riservato, e pertanto la clientela è chiamata a sfruttare gli spazi urbani pubblici in tal senso. Detta unità immobiliare eseguita consiste di area esposizione e vendita di accesso al pubblico per 287,68 mq, ufficio soppalcato per 10,45 mq, area bagni, deposito ed archivio per 67,40 mq e corridoio scoperto esterno di servizio per 42,85 mq. Lo stato effettivo dei luoghi, se confrontato con la planimetria catastale, evidenzia talune discrasie per mancata indicazione soppalco, apertura varchi di servizio, presenza di corpi scala e tramezzi diversamente disposti tra rappresentazione catastale e stato effettivo, oltre che naturalmente arredo, anche fisso, dell'esercizio commerciale con rivestimenti e componenti, ovviamente non rappresentate in planimetria catastale.

Lo spazio retrostante di deposito presenta talune porzioni oggetto di fenomeni di degrado da infiltrazioni di umidità, e l'intero fabbricato, ivi compresi i livelli soprastanti, risulta in stato dismesso con recente Ordinanza Prot. 1757/2025 del 15/01/2025, circa il provvedere ad

effettuare verifica di intonaci, frontalini, parapetti, che involge sia il sub. 13 esecutato, sia il sub. 12 ed il sub. 15 dello stesso fabbricato part. 3674 in via Tenente Luigi Buonaiuto

Ovviamente, qualora non provvedesse all'Ordinanza il Locatario Transitorio, resterà cura del futuro Acquirente/Assegnatario del LOTTO UNICO, provvedere ad ottemperare all'Ordinanza Comunale, avendo nella formazione del prezzo base di vendita, il Ruolo Esecutivo e gli Ausiliari, contemperato anche tale eventualità.

Seguono Dati Catastali Lotto Unico: →

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

Il compendio pignorato con pertinenze risulta, all'attualità, così censito:

- **Esercizio Commerciale** censita al NCEU Sarno (SA) Foglio 20, Part. 3674 Sub. 13 - CATEGORIA D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazione*) - Classe 1
- CONSISTENZA 8 VANI CATASTALI - RENDITA 4.304,00€ - Toponomastica Catastale e Livello di Piano: Via Ing. Nunzio Celentano numeri 13/15 Piano Terra;

CONFINI LOTTO UNICO

L'Unità Immobiliare Esecutata part. 3674 sub. 13, risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord - ovest**, sul fronte laterale tramite setti murari, con altre proprietà non esegutate, part. 3744, 3745, 3743 e 3740 e tramite ingresso di servizio, attualmente occluso da scaffalature, con cortile comune Verdiniello;
- a **nord - est**, sul fronte retrostante, tramite setto murario cieco con part. 3675 non esegutata,;
- a **sud - est**, sul fronte laterale tramite corsia di spazio scoperto di servizio con traversa secondaria di Via Celentano;
- a **sud - ovest**, sul prospetto principale, tramite ingresso ed ulteriore infisso civici 13/15, con marciapiede pubblico e Via Celentano

I confini del LOTTO UNICO nel suo complesso, risultano agevolmente distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con mappe wegis, in quanto connessi ad evidenti limiti fisici e componenti strutturali.

VALORE base d'asta LOTTO UNICO (Quota 1/1) = 352.000,00 €

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 del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Risposta al QUESITO n.5

Con riferimento ai titoli di provenienza, e per confronto con la certificazione notarile:

- All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva (ex art. 567 cpc ed ex. Legge 302/98): del OMISSIS per Notaio OMISSIS;

il cespite esecutato LOTTO UNICO, è pervenuto per la piena ed esclusiva proprietà, alla Società Debitrice, in virtù del seguente atto di compravendita (cfr. All.3b):

- All.3b) Atto per Notaio OMISSIS (Titolo di Proprietà Principale) del OMISSIS trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai numeri OMISSIS. In tale Atto, il Sig. OMISSIS vende, quale bene personale, alla Società Debitrice, OMISSIS, la piena proprietà dell'unità immobiliare sub. 13, precedentemente utilizzata anche come sala ristorante

Con riferimento alle **provenienze ultraventennali** il dante causa della Società Debitrice OMISSIS, aveva ricevuto il cespite tramite **atto di divisione per OMISSIS del OMISSIS**.

La continuità trascrittiva appare dunque soddisfacente, anche per confronto di quanto riportato dal Notaio certificatore e quanto contenuto nel Titolo di Proprietà principale.

Per ulteriori dettagli si rimanda al confronto comparato tra Certificazione Notarile sostitutiva per Notaio OMISSIS.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 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 una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al

quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli aspetti edilizi, a seguito di acquisizione del Titolo di Proprietà Principale, si rappresenta quanto segue:

Il LOTTO UNICO sub. 13 esecutato ed attualmente adibito ad attività commerciale al livello di pian terreno, afferisce a fabbricato di più livelli, la cui costruzione risale ad epoca anteriore al 01/09/1967, e che era stato ab origine concepito con destinazione, parte a ristorante e parte ad albergo, il tutto originariamente assentito con regolare Licenza Edilizia n°1908 prot. 885 del 03/04/1964 in variante a precedente Licenza n° 395 del 08/02/1962.

Mentre i livelli superiori del fabbricato risultano attualmente dismessi, il vano terraneo, originariamente adibito a sala ristorante, è stato rifunzionalizzato ad attività commerciale con Denuncia di Inizio Attività Edilizia DIA prot. 8463 del 26/04/2006, il tutto in conformità agli strumenti urbanistici e senza applicazione di provvedimenti sanzionatori.

Appare evidente, altresì, che l'esercizio rinvenuto sui luoghi di attività commerciale sia suffragato da licenza commerciale come da prassi.

In ogni modo, fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (*UTC Comune di Sarno ed Agenzia del Territorio*), il sottoscritto CTU non ravvede particolari fattori minusvalenti legati agli aspetti edilizi, quanto piuttosto detrazioni tramite opportune percentuali connesse a più evidenti minusvalenze di assenza di posti auto riservati, lievi imperfezioni di non perfetto riaggiornamento planimetrico catastale e fenomeni di umidità, peraltro limitati a contenute porzioni degli ambienti di servizio o eventualità di rinforzi strutturali, il tutto tradotto in opportune e congrua aliquota percentuale e più ampiamente specificato al successivo quesito 12 di stima.

In particolare, sull'opportunità di considerare anche minusvalenze per contribuzioni a messa in sicurezza dell'intero fabbricato, vi è da tener presente che pende recentissima Ordinanza Prot. 1757/2025 del 15/01/2025, circa il provvedere ad effettuare verifica di intonaci, frontalini, parapetti, che involge sia il sub. 13 esecutato, sia il sub. 12 ed il sub. 15 dello stesso fabbricato part. 3674 in via Tenente Luigi Buonaiuto.

Per ulteriori dettagli circa gli aspetti edilizi si rimanda alla consultazione diretta del Titolo di Proprietà in allegato 3b.

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 agli interni CTU/ Custode del **14/11/2024**:

L'unità immobiliare sub. 13 è attualmente ad attività di supermercato funzionante, sicchè la Custodia sta provvedendo alla stipula di locazione transitoria endo – procedurale, con supporto tecnico di controllo congruità del canone da proporre all'occupante che gestisce l'attività commerciale, come da riscontro del sottoscritto CTU:

- **All.4d) Controllo CTU di Congruità Indennità di Occupazione:** detto controllo si è reso opportuno in quanto precedentemente sussistevano diversi contratti di locazione di cui si riassumono i principali:
- **All.4b) Proposta di fitto di Ramo d'Azienda e Canone per Occupazione di Immobile,** avanzata OMISSIS per il tramite di Amm. OMISSIS (importo originario 600,00€);
- **All.4c) Parziale Innovazione del Contratto di Locazione** controfirmato da OMISSIS (importo riaggiornato 1000,00€);

Poiché il controllo di congruità del canone locativo, è stato scrupoloso, e la Preg.ma Custodia Giudiziale si è opportunamente adoperata per far convergere la Parte che gestisce il cespite sull'importo a pattuirsi, sarebbe opportuno che anche l'Ill.ma Cattedra Giudiziaria e Parte Creditrice Procedente, ravvedessero giusto avallo della bozza di contratto di locazione transitoria, a siglarsi, si auspica, **in tempi brevi**, anche considerando ***l'Ordinanza di messa in sicurezza pendente***, per responsabilizzare la parte locatrice che gestisce (se del caso riportando come clausola contrattuale locativa transitoria l'obbligo ottemperativo all'Ordinanza Comunale, tenendo indenne Ruolo Esecutivo ed Ausiliari nelle more dell'espletamento della procedura esecutiva), e tutelare Ruolo Esecutivo, Ausiliari e Creditore Procedente, in un giusto rapporto con altri Enti Pubblici e nel perseguimento di un giusto contenimento dei costi endo-procedurali, evitando che Obblighi Comunali si riflettano poi su Parte Creditrice Procedente.

È altrettanto ovvio, che ***l'Acquirente Ultimo, va reso edotto dell'Ordinanza Comunale prot. 1757/2025 del 15/01/2025 pendente***, sempre a tutela del Ruolo Esecutivo, e considerando che gli effetti minusvalenti degli interventi a farsi sono stati già temperati nella formazione del prezzo base di vendita.

Resterà facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentita la Custodia Giudiziale, ravvedere i presupposti per considerare Il LOTTO UNICO è **libero da contratti di locazione verso terzi, con caratteristiche di opponibilità alla E.I. 54/2023**, ed in ogni caso sullo stato di possesso potrà meglio relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale anche in itinere di procedura.

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);
- 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

Sul LOTTO UNICO gravano due ipoteche volontarie, comunque riconducibili al Procedente per cessione crediti, ed anche l'Atto di Pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 54/2023. Gli estremi di tali formalità sono di seguito enucleati unitamente all'elenco formalità per immobile aggiornato al 17/01/2025:

- **All.6a) Elenco Formalità per Immobile:** LOTTO UNICO NCEU Sarno Fl. 20 part. 3674 sub. 13 aggiornato al 17/01/2025;

All.6b) Ipoteca Volontaria (derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario). Ipoteca del **OMISSIS** iscritta il **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario, cedente il Credito, attraverso vari passaggi all'Intervenuto **OMISSIS**) e contro **OMISSIS**. (Debitore Ipotecario) sul LOTTO UNICO Centro Commerciale di Via Tenente Luigi Buonaiuto civ. 13/15 censito in NCEU Sarno Fl. 20 part. 3674 sub. 13;

All.6c) Ipoteca Volontaria (derivante da Concessione a Garanzia di Debito). Ipoteca del **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) e contro **OMISSIS** (in qualità di terzo datore di Ipoteca) sul LOTTO UNICO Centro Commerciale di Via Tenente Luigi Buonaiuto civ. 13/15 censito in NCEU Sarno Fl. 20 part. 3674 sub. 13. Nell'iscrizione ipotecaria compare anche in qualità di debitore, non datore di ipoteca, la **OMISSIS**;

All.6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare (su cui è incardinata la presente E.I. 54/2023). Pignoramento del **OMISSIS** trascritto il **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente) e contro **OMISSIS** (Società Debitrice) sul LOTTO UNICO Centro Commerciale di Via Tenente Luigi Buonaiuto civ. 13/15 censito in NCEU Sarno Fl. 20 part. 3674 sub. 13;

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla consultazione diretta dell'elenco estratto dal sottoscritto CTU e riportato in Allegati 6 del Volume allegati

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 ma gli stessi ricadono, a livello di pian terreno, su part. 3674 già di proprietà dei danti causa della Società Debitrice ed in particolare del Sig. OMISSIS, che ha poi alienato l'unità immobiliare alla Società Debitrice OMISSIS.

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

L'intero fabbricato **part. 13**, originariamente destinato ad attività alberghiera, con sala ristorante ed attualmente dismesso su tutti i livelli superiore, ad accezione del LOTTO UNICO a piano terra, rifunzionalizzato a supermercato, non è provvisto di organismo condominiale. Di qui il motivo per cui tra i fattori minusvalenti, quand'anche non ve ne sia immediata urgenza, il sottoscritto CTU ha evidenziato e suggerito all'Acquirente di valutare oltre alla risoluzione dei limitati fenomeni di umidità, anche l'eventualità di prevedere rinforzi del solaio di copertura dell'attività commerciale.

Resta ovvio che su aspetti condominiali, che si creassero in futuro, potrà più ampiamente relazione, anche in itinere di procedura, anche la Preg.ma Custodia Giudiziale.

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.
- 5)

Risposta al QUESITO n.11

Si è già precisato come **il LOTTO UNICO non sia oggetto di Domande Giudiziali e si ritrovi in un edificio privo di formale costituzione di organismo condominiale.**

Quanto agli aspetti locativi (cfr. Quesito 7) si è già precisata l'esistenza di contratto di locazione transitoria sotto - custodia, ed in ogni caso sullo stato di possesso e gestione, anche in itinere, potrà meglio relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale.

Sulle formalità pregiudizievoli cancellabili di doppia ipoteca e pignoramento si è già relazionato al precedente quesito 8

Segue Quesito di Stima Lotto Unico: →

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come

sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Risposta al QUESITO n.12

Riepilogate di seguito le caratteristiche e le consistenze metriche del LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO E.I. 54/2023: Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di immobile adibito ad esercizio commerciale di supermercato, ubicato in Via Tenente Buonaiuto, nel centro Urbano del Comune di Sarno. L'unità immobiliare consiste di ingresso con spazio per insegna e inserti pubblicitari che immette in ampio spazio esposizione e vendita con possibilità di installazione scaffalature ed altri stand per le merci, oltre che spazio cassa, ricezione clienti e vani accessori comprendenti: spazio ufficio soppalcato, vano deposito merci e servizi igienici. Detta unità si avvale altresì di corsia di spazio scoperto utilizzabile non per parcheggi auto, quanto piuttosto per movimentazione merci durante l'orario di apertura al pubblico.

Detta unità immobiliare si avvantaggia di centralità nell'ambito urbano di Sarno, oltre che di locazione transitoria indice di funzionamento ordinario dell'attività commerciale, seppure non dispone di spazio parcheggio riservato, e pertanto la clientela è chiamata a sfruttare gli spazi urbani pubblici in tal senso. Detta unità immobiliare esecutata consiste di area esposizione e vendita di accesso al pubblico per 287,68 mq, ufficio soppalcato per 10,45 mq, area bagni, deposito ed archivio per 67,40 mq e corridoio scoperto esterno di servizio per 42,85 mq. Lo stato effettivo dei luoghi, se confrontato con la planimetria catastale, evidenzia talune discrasie per mancata indicazione soppalco, apertura varchi di servizio, presenza di corpi scala e tramezzi diversamente disposti tra rappresentazione catastale e stato effettivo, oltre che naturalmente arredo, anche fisso, dell'esercizio commerciale con rivestimenti e componenti, ovviamente non rappresentate in planimetria catastale.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

Il compendio pignorato con pertinenze risulta, all'attualità, così censito:

- **Esercizio Commerciale** censita al NCEU Sarno (SA) Foglio 20, Part. 3674 Sub. 13 - CATEGORIA D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazione*) - Classe 1
- **CONSISTENZA 8 VANI CATASTALI - RENDITA 4.304,00€ - Toponomastica Catastale e Livello di Piano: Via Tenente Buonaiuto numeri 13/15 Piano Terra;**

Considerate le consistenze superficiali degli interni e delle pertinenze

E.I. 54/2023 - NCEU Sarno Fl. 20 part. 3674 sub. 13

Calcolo Delle Superfici per la Stima Immobiliare
SUPERFICIE TOTALE

Ambiente:	Superficie Utile m2	Snr m2
Piano Terra	298,13	110,25

Totale Superfici sub. 13	298,13	110,25
---------------------------------	---------------	---------------

Preso atto del discreto stato manutentivo dello spazio esposizione e vendita (287,68 mq), con taluni fenomeni di degrado ed umidità confinati nell'area archivio e deposito (67,40 mq), e considerato il carattere soppalcato dell'ufficio (10,45 mq), e considerata la comodità ma l'inadeguatezza per posti auto dell'area scoperta esterna (42,85 mq), sono state applicate le più congrue aliquote per ciascuna delle pertinenze, altresì considerando le opportunità di riaggiornamento planimetrico catastale, il risanamento dei fenomeni di umidità e le opportunità di protezione delle controsoffittature, nonché il deficit di parcheggi riservati all'attività commerciale, il tutto onde pervenire al Prezzo Base di Vendita dell'Immobile pignorato.

Preliminarmente è stato applicato il seguente procedimento di stima:

- Procedimento di stima indiretto LOTTO su base mono parametrica 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 con riferimento ai valori centrali degli intervalli di confidenza di attività commerciali afferenti alla fascia media, a partire dalle quali è stata operata l'applicazione delle aliquote pertinenziali.

Illustrazione procedimento mono parametrico di stima su base indiretta

Si è fatto riferimento alle fonti OMI, oltre che del borsino immobiliare e del listino Quotazionimetroquadro. In particolare 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 *attività commerciali di fascia media* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente al centro urbano di Sarno ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO.

A tal proposito si confrontino gli Allegati 7 Vol. Allegati qui brevemente riepilogati per facilità di lettura:

- All.7a) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari relativi all'ambito urbano centro Sarno comprensivo di Via Tenente Luigi Buonaiuto (estratti da *agenziadelleentrate.gov.it*);
- All.7b) Valori Borsino Immobiliare relativi all'ambito urbano centro Sarno comprensivo di Via Tenente Luigi Buonaiuto (estratti dal *borsino immobiliare.it*);
- All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro relativi all'ambito urbano centro Sarno comprensivo di Via Tenente Luigi Buonaiuto (estratti dal *Listino Ufficiale Quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia*);

Dalle Fonti Indirette precedentemente illustrate si ottiene il primo Valore Unitario medio di seguito riportato:

Valore Unitario medio Esercizi Commerciali desunto da Fonti Indirette (cfr. All.ti7a, b, c)

$$V_{\text{unitario (Spazio Esposizione e Vendita)}} = \frac{\left(\frac{920+1400}{2} + 1089 + 2300\right)}{3} = 1516,33 \approx 1515 \text{ €/mq;}$$

$$V_{\text{unitario (Magazzini Depositi e Uffici Soppalcati)}} \approx 368 \text{ €/mq;}$$

$$V_{\text{unitario (Area Scoperta Corsia Mercii)}} \approx 10\% \times 1515 \approx 150 \text{ €/mq;}$$

$$A_{\text{liquota Deprezzamento Deposito per Umidità}} \approx -10\%$$

$$A_{\text{liquota Deprezzamento per Riaggiornamento Catastale ed Aspetti Locativi e di Sgombero e Protezioni}} \approx -5\%$$

$$A_{\text{liquota Deprezzamento Deposito per Assenza Posti Auto Riservati}} = (360/1515) \approx -20\%;$$

Applicando tali valori unitari alle diverse consistenze metriche superficiali e omogeneizzando con i più adeguati coefficienti ed aliquote minusvalenti, risulta il seguente quadro di calcolo del valore a base d'asta:

STIMA PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO UNICO

- Spazio Esposizione e Vendita = $287,68 \text{ mq} \times 1515,00 \text{ €/mq} = 435.835,20 \approx 436.000\text{€}$;
- Ufficio Soppalcato = $10,45 \text{ mq} \times 368,00 \text{ €/mq} = 3845,60 \approx 4.000\text{€}$;
- Archivio/Deposito e Wc/Spogliatoi = $67,40 \text{ mq} \times 0,90 \times 368 \text{ €/mq} = 22.322,88 \approx 22.500\text{€}$;
- Corsia Movimentazione Merci = $42,85 \text{ mq} \times 150 \text{ €/mq} = 6.427,50 \approx 6.500\text{€}$;
- Sintesi Fattori Minusvalenti omnicomprendivi (Umidità, aspetti di messa in sicurezza in ottemperanza ad Ordinanza Comunale, aspetti di liberazione immobile, difformità planimetrico - catastali, assenza posti auto riservati) = $-20\% = -117.000,00\text{€}$

**VALORE COMPLESSIVO PERTINENZE AL NETTO DEI FATTORI
MINUSVALENTI: $436.000 + 4.000 + 22.500 + 6.500 - 117.000 = 352.000\text{€}$**

VALORE base d'asta intero LOTTO UNICO

352.000,00€;

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

Risposta al QUESITO n.13

Si è già precisato ai quesiti iniziali, come nella fattispecie di cui è questa E.I. 54/2023, la Parte Debitrice è costituita da Persona Giuridica e non fisica, rispondente alla Società Debitrice **OMISSIS**, per la quale il sottoscritto esperto, ha opportunamente estratto visura storica camerale, i cui estremi sono di seguito riportati:

**All.3c) Visura Storica Camerale aggiornata al 13/01/2025: SOCIETA' DEBITRICE
OMISSIS**

Poiché il Pignoramento aggredisce l'intero ed il diritto di proprietà piena ed esclusiva, non si pongono questioni ed aspetti divisionali.

QUESTITO 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

Si è già precisato, al precedente quesito 13, come le caratteristiche di Persona Giuridica, di parte debitrice, non involgano aspetti inerenti il regime patrimoniale e lo stato civile, né sussistano altri aspetti divisionali, stante il diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'intero aggredito dal Pignoramento.

CONGEDO C.T.U.

Grato 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

Sarno 27/01/2025IL CTU

Ing. Luca Angelino

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

(tutti oggetto di deposito telematico)

- Allegati 1 - Decreto di Nomina e giuramento CTU (da All.to 1a ad all.1b);
- Allegati 2 - Copie Atti Procedimento (da All.to 2a ad All.to 2g);
- Allegati 3 - Certificazione Notarile, Titolo di Provenienza, Visura Camerale Società Esecutata e Ordinanza Comunale di messa in sicurezza (da All.to 3a ad All.to 3e);
- Allegati 4 - Verbale Accesso Congiunto Custode - CTU ed Aspetti Locativi (da All.to 4a ad All.to 4d);
- Allegati 5 - Dati Catastali LOTTO UNICO (da All.to 5a ad All.to 5c);
- Allegati 6 - Visure Ipotecarie Formalità Pregiudizievoli (da All.to 6a ad All.to 6d);
- Allegati 7 - Valori Borsino, OMI, Listino e Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (da All.to 7a ad All.to 7c);
- Allegati 8 - Rilievi Metrici ed Elaborati grafici CTU (da All.to 8a ad All.to 8b);

