

Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore

— *Ufficio Esecuzioni Immobiliari*
Perizia di stima R.G. Esec. N. 64/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. OMISSIS VELLECA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G. Esec. N. 64/2024

Promossa da

Omissis Omissis +1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

Omissis Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOCERA INFERIORE, 28 maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO

Ing. Stefania Sellitti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

INCARICO.....3

PREMESSA..... 24

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI 24

ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA 25

QUESITO 1.....26

QUESITO 2.....30

QUESITO 3.....32

QUESITO 4.....32

QUESITO 5.....33

QUESITO 6.....33

QUESITO 7.....35

QUESITO 8.....39

QUESITO 9.....39

QUESITO 10..... 39

QUESITO 11.....39

QUESITO 12..... 39

QUESITO 13..... 43

QUESITO 14..... 43

ELENCO ALLEGATI.....



INCARICO

Con Decreto di Nomina del 04/11/2024, la sottoscritta **Ing. Stefania Sellitti**, con studiotecnico in Via Barbarulo, 78 – 84014–Nocera Inferiore (SA), e-mail stefaniasellitti@libero.it, PEC: stefania.sellitti@ordingsa.it, Tel. 081 92 90 55, Fax 081 92 90 55, veniva nominata, dall'Ill.mo G. E. Dott. Omissis Velleca, come Esperto Estimatore (ex. art. 569 c.p.c. sost. dall'art. 13 DL 83/2015 conv. in L. 132/2015) (cfr. **Allegato A1**) ed in data 09/11/2024 accettava l'incarico ed inviava telematicamente giuramento di rito a mezzo PEC all' Ufficio di Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli con il verbale di giuramento (cfr. **Allegato A2**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

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

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di*

identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.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 stimatore deve sempre 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 od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità

sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

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 allegare 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.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

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 pignorato I.”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
 - a) 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);
 - b) lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - c) i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - d) 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:

1. determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
2. 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:
 - . artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - 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);
 - 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);
3. 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;

4. 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.

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.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

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.).

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

c) *acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;*

d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*

e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;*

f) *acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) *Domande giudiziali;*

2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*

5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

Tra questi si segnalano:

1) *Iscrizioni ipotecarie;*

2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*

3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella*

determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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

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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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 **sogetto 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.

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.

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 benevenduto, 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 acquisti 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

Nella stessa ordinanza di nomina l'Ill.mo G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno 25/03/2025 ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il giorno 23/02/2025.

Il termine per il deposito è stato successivamente prorogato, su richiesta della scrivente per ritardi dovuti ai vari enti pubblici che non hanno permesso di svolgere con celerità le attività di CTU per

l'espletamento dell'incarico conferito,(cfr. **Allegato B**) al giorno 08/06/2025 con rinvio di udienza al giorno 08/07/2025.

NOTE SULLA PROCEDURA

In data 11/04/2024 gli avvocati Omissis Omissis ed Omissis Omissis, creditori ricorrenti e procuratori di sé stessi, hanno effettuato Atto di Pignoramento nel procedimento esecutivo immobiliare n. 64/2024, per la somma di € 3.571,70 oltre interessi legali nei confronti del sig. Omissis Omissis.

PREMESSA

In data 12/11/2024 la sottoscritta ing. Stefania Sellitti ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 64/2024 con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l'ordine cronologico riportato nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, la scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi volti all'accertamento dei cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi fotografici, che presso Enti Pubblici, per l'esame e l'acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono susseguite con il seguente ordine cronologico:

- 04/11/2024: Deposito del decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati nonché fissazione dell'udienza delle modalità di vendita per il giorno 25/03/2025, poi prorogato al giorno 08/07/2025;
- 09/11/2024: Conferimento dell'incarico all'Esperto e giuramento di rito;
- 12/11/2024: Acquisizione telematica della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 64/2024 con successiva estrazione di copia integrale degli atti, comprensiva di Atto di Pignoramento, Certificazione notarile costituita da Formalità Pregiudizievole al Ventennio redatta dal Notaio Tommaso D'Amato (**art. 567 II comma C.P.C.**), Visure storiche per immobile;

- 27/11/2024: Inizio delle operazioni peritali con acquisizione telematica presso l’Agenzia delle Entrate Territoriale di Salerno – Servizi Catastali -delle visure catastali storiche distinte per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C1**), del Foglio di mappa catastale (cfr. **Allegato C2**);
- 28/11/2024: Primo ed unico sopralluogo presso i lotti di terreno in San Marzano sul Sarno (SA) alla Via Settima Traversa di Guglielmo Omissisni SNC, con Rilievo Fotografico Digitale della particella 882 e particella 887 entrambe del foglio 3, unitamente al custode dell’Esecuzione avv. Ascolese (cfr. verbale sopralluogo in **Allegato D** e rilievo fotografico in **Allegato E**) ed in tale circostanza sono state chiuse le operazioni peritali;
- 27/02/2025: Acquisizione telematica presso l’Archivio Notarile di Napoli dell’atto di Vendita redatto dal Notaio dott. Michele De Vivo il 03/04/1984, Racc. N. 1903, Rep. N. 18386, registrato presso l’Ufficio del Registro di Napoli il 20/04/1984 con il n. 7905/A e trascritto a Salerno il 28/05/1984 con il n. 11409/9675 (cfr. **Allegato F**);
- 10/03/2025: Acquisizione di Ispezione ipotecaria per immobili, a favore e contro in forma sintetica ed integrale, riferite al ventennio antecedente l’anno 2024 (cfr. **Allegato II/Allegato I2**);
- 14/03/2025: Acquisizione, tramite prot. n. 4853, di copia di Estratto del Registro degli atti di Matrimonio per l’anno 1970 tra il sig. Omissis Omissis e la sig.ra Omissis Omissis (cfr. **Allegato L**);
- 22/04/2025: Acquisizione presso l’Ufficio “Gestione del Territorio” del Comune di San Marzano sul Sarno (SA) del Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle staggite (cfr. **Allegato G**);
- 28/05/2025: Acquisizione presso l’Ufficio Anagrafe/Stato Civile del comune di San Marzano sul Sarno del certificato di residenza e stato di famiglia del sig. Omissis Omissis (cfr. **Allegato L1**);

ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita, utile allo svolgimento della presente Perizia:

- 1) Nel fascicolo di causa: Decreto del G.E. di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati; Verbale di conferimento dell’incarico all’esperto con giuramento di rito (cfr. Allegato A); Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l’attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento; Certificazione notarile (art. 567 II comma C.P.C.) redatta dal Notaio Dr. Tommaso D’Amaro;
- 2) Visure catastali storiche, per immobile e per soggetto, EdM (cfr. **Allegato C**);

- 4) Copia Atto di Donazione del 1974 (cfr. **Allegato F**);
- 5) Certificato di residenza, dello stato di famiglia ed Estratto di Matrimonio del sig. Omissis Omissis (cfr. **Allegato L**);
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica inerente i beni staggiti in San Marzano sul Sarno (cfr. **Allegato G**);
- 7) Ispezione ipotecaria per immobili a favore e contro in forma sintetica ed integrale, riferite al ventennio antecedente l'anno 2024 (cfr. **Allegato I**);
- 7) Quotazioni VAM Decreto Dirigenziale n. 743 del 16/11/2023, Comparables di zona in vendita ed in locazione (cfr. **Allegato M**);

Quesito n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo di causa, si evince che gli avvocati Omissis Omissis ed Omissis Omissis, quale creditori precedenti, chiedono "... di voler sottoporre a pignoramento gli immobili di proprietà Omissis Omissis...", consistente in:

- PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA ESCLUSIVA (1/1) su terreno sito nel Comune di San Marzano sul Sarno (SA), riportato nel C.T. del Comune di San Marzano sul Sarno (SA) al foglio 3, p.lla882(ex 268),are3,90;
- PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA ESCLUSIVA (1/1) su terreno sito nel Comune di San Marzano sul Sarno (SA), riportato nel C.T. del Comune di San Marzano sul Sarno (SA) al foglio 3, p.lla887 (ex367), are5,78.

L'Atto di pignoramento immobiliare è stato regolarmente notificato al debitore il 18/04/2024 ed in seguito è stato trascritto in data 10/05/2024 - Registro generale n. 20370 ed al n.16615 del Registro particolare.

DATI CATASTALI

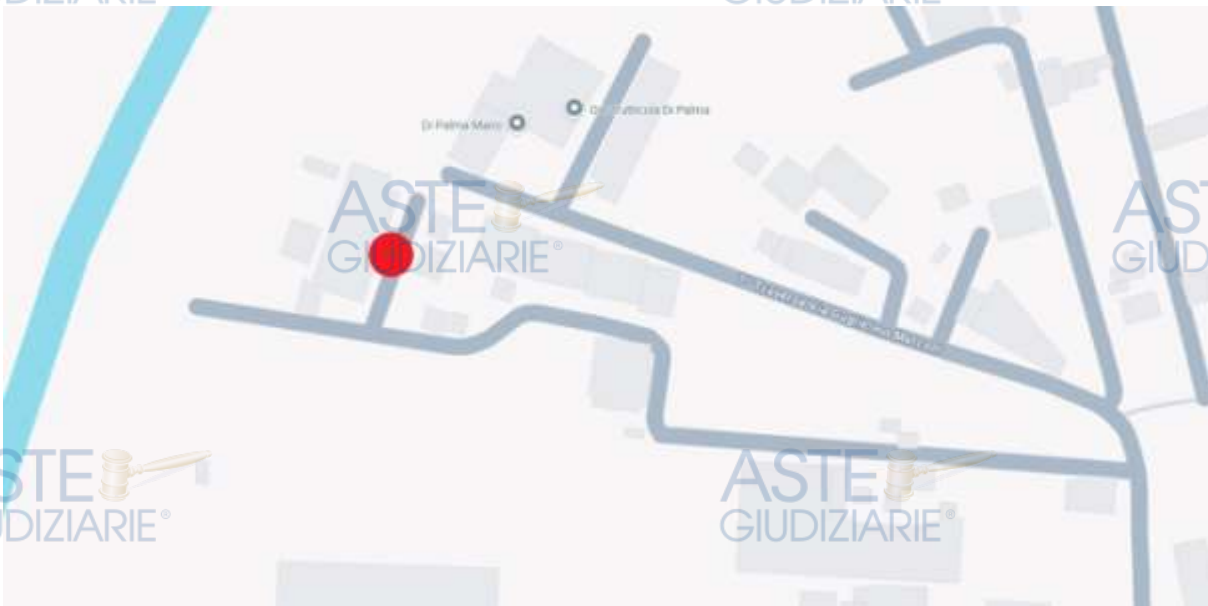
Gli immobili staggiti sono identificati al Catasto Terreni di San Marzano sul Sarno (SA) con il seguente intestatario:

CATASTO TERRENI (CT)								
Dati identificati			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
3	882	-	-	Seminativo Irriguo	4	390 mq	8,66€	4,53€

3	887	-	-	Seminativo Irriguo	4	578 mq	12,84 €	6,72 €
INTESTATARIO								
N 1.	OMISSIS Omissis– nato a SAN MARZANO SUL SARNO (SA) il 24/04/1949 Proprietà 1/1							



Figura 1: Individuazione delle p.lle 882 e 887 su stralcio del Foglio di Mappa n. 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 2: Individuazione delle p.lle882 e 887 del foglio 3 su stralcio di mappa stradale (Google Maps)

ASTE
GIUDIZIARIE®

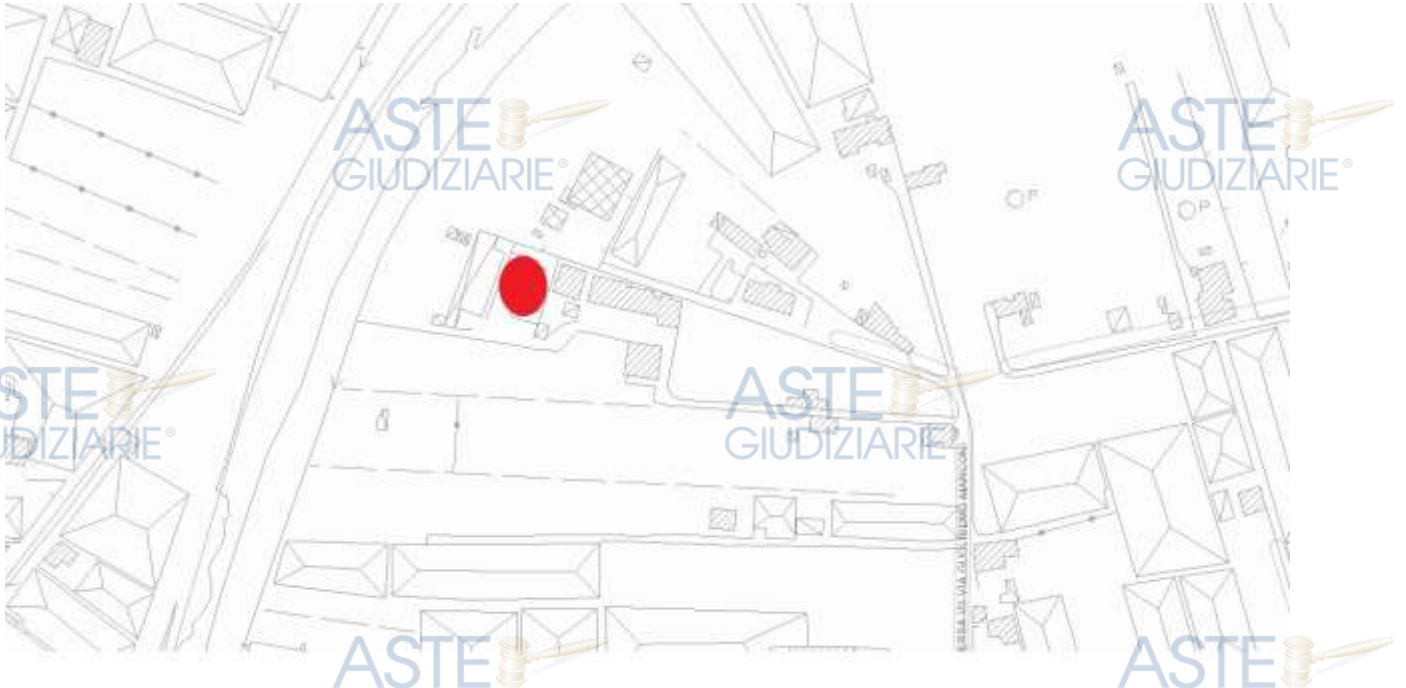


Figura 3: Sovrapposizione EdM e mappa stradale delle p.lle882 e 887 del foglio 3



ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 4: Individuazione delle p.lle 882 e 887 del foglio 3 su stralcio aerofotogrammetrico (Fonte Google Heart)



NOTE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione catastale acquisita dalla scrivente (visure storiche per immobile e per soggetto in Allegato C1 e foglio di mappa catastale in Allegato C2) non emerge **NESSUNA** differenza relativamente alla localizzazione dello stesso rispetto a quanto riscontrato sui luoghi.



TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono alla seguente società esecutata:

- OMISSIS Omissis– (Proprietà per 1/1)

nato a SAN MARZANO SUL SARNO (SA) il 24/04/1949

C.F.: OMISSIS



CONFINI DEL LOTTO

I beni staggiti sono identificati in CT di San Marzano sul Sarno (SA) al Fg3, p.lla882 e p.lla887.

La particella 882 del foglio 3 confina nel complesso con la particella 1218 e particela 1718 a Nord e proseguendo in senso orario con la particella 881 ad Est, con la particella 887 (altro bene pignorato) a Sud, con la particella 400 ad Ovest.

La particella 887 del foglio 3 confina nel complesso con la particella 882 (altro bene pignorato) a Nord e proseguendo in senso orario con la particella 881 ad Est, con carrara comune a Sud, con la particella 400 ad Ovest.



FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali dei beni pignorati, si ritiene opportuno considerare entrambe le particelle facente parte di un UNICO lotto di vendita; poiché sebbene i terreni pignorati siano identificati tramite due particelle distinte, essi non solo presentano la stessa qualità (seminativo irriguo), ma alla particella 882 si accede SOLO ed ESCLUSIVAMENTE tramite la particella 887.



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai terreni, così come sopra indicati, fondamentalmente **CORRISPONDONO** a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 64/2024.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono la quota di 1/1 del diritto di proprietà di due particelle di terreno ubicate nel Comune di San Marzano sul Sarno, VII Traversa di Via Guglielmo Omissisni. Entrambe le particelle, catastalmente, sono di qualità seminativo irriguo ed entrambe presentano forma rettangolare; la particella 887, di circa 578 mq, trova accesso da una carrara comune raggiungibile dalla VII Traversa di Via Guglielmo Omissisni che dà su via Guglielmo Omissisni. La particella 882, di circa 390 mq, trova accesso dalla particella 887 e risulta interclusa da fondi agricoli sugli altri fronti.



Figura 5: EdM

Va evidenziato che entrambi i fondi agricoli sono a servizio della particella 400 e delimitati da un unico muro di cinta, che interclude sia le particelle staggite 882 ed 887 e sia la particella 400. A tale fondo si accede tramite cancello carrabile posto sul fronte Sud della particella 887; **in fase di vendita, andrà realizzato un muro divisorio tra le particelle staggite e la particella 400.**



Gli appezzamenti di terreno staggiti presentano forma regolare a sviluppo rettangolare con una superficie complessiva pari a 970 mq [Lunghezza 47,65 m x Larghezza 20,35 m], ed in fase di accesso si riscontrava che gli stessi risultavano in parte asfaltati, per una larghezza 10,05 m ed in parte terreno per una larghezza di 10,30 m. Le colture presenti sono, quindi, in parte conformi alla categoria catastale dichiarata.

La zona, in cui il lotto UNICO ricade, è a carattere prevalentemente rurale ed agricolo e risulta caratterizzata esclusivamente dai servizi essenziali. Alla data del sopralluogo, la scrivente ha provveduto ad individuare l'esatta estensione del lotto e, confrontando gli stessi fondi agricoli con la mappa catastale, non ha rilevato alcune difformità. I terreni in esame, da soli non hanno attitudine edificatoria in quanto il lotto minimo previsto dal P.U.C. vigente nel comune di San Marzano sul Sarno (SA) è di 5.000 mq, a fronte degli attuali 968 mq rilevati.

Da certificato di destinazione urbanistica, risulta che, secondo il Piano Urbanistico Comunale, il mappale 882 e 887 del foglio 3 ricade in zona “Parco Fluviale del Sarno (PFS)” equiparata a zona omogenea “E” ex art. 2 D.M. 1444/68.

RIEPILOGO CARATTERISTICHE IMMOBILI LOTTO UNICO	
Qualità del terreno	Seminativo Irriguo
Superficie catastale del terreno	968 mq
Estensione rilevata del terreno	970 mq circa

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le superfici utili sono indicate nelle tabelle che precedono;
- Dotato di impianto elettrico: NO
- Dotato di impianto idrico: NO
- Recinzioni: rete metallica di altezza 180,00 cm sorretta da muro di cinta di altezza pari ad 80,00 cm e spessore 20,00 cm

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confrontando dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati risulta che i dati indicati nell'atto di pignoramento e nelle relative trascrizioni sono concordi con quanto riportato nella visura storica catastale.

Sia nell'atto di pignoramento che nelle note di trascrizione si fa infatti riferimento:

- Catasto Terreni di San Marzano sul Sarno(SA) Foglio 3 Particella 882
- Catasto Terreni di San Marzano sul Sarno(SA) Foglio 3 Particella 887

Tali dati catastali sono concordi con quelli riportati nella visura storica per immobile e per soggetto estratta dalla scrivente.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di due terreni ubicati in San Marzano sul Sarno, VII Traversa di Via Guglielmo Omissisni; di qualità seminativo irriguo; il fondo agricolo riportato al

CT del comune di San Marzano sul Sarno(SA) al foglio 3 particella 882 confina nel complesso con la particella 1218 e particella 1718 a Nord e proseguendo in senso orario con la particella 881 ad Est, con la particella 887 (altro bene pignorato) a Sud, con la particella 400 ad Ovest; il fondo agricolo riportato al CT del comune di San Marzano sul Sarno (SA) al foglio 3 particella 887 confina nel complesso con la particella 882 (altro bene pignorato) a Nord e proseguendo in senso orario con la particella 881 ad Est, con carrara comune a Sud, con la particella 400 ad Ovest. La particella 887, di circa 578 mq, trova accesso da una carrara comune raggiungibile dalla VII Traversa di Via Guglielmo Omissisni che dà su via Guglielmo Omissisni, mentre la particella 882, di circa 390 mq, trova accesso dalla particella 887 e risulta interclusa da fondi agricoli sugli altri fronti. Da certificato di destinazione urbanistica, risulta che, secondo il Piano Urbanistico Comunale, il mappale 882 e 887 del foglio 3 ricade in zona “Parco Fluviale del Sarno (PFS)” equiparata a zona omogenea “E” ex art. 2 D.M. 1444/68.

PREZZO BASE: euro 13.000,00

Quesito n. 5:procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

PROVENIENZA VENTENNALE

Con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento per cui è in essere la Procedura Esecutiva n. 64/2024, dagli atti si rileva quanto segue:

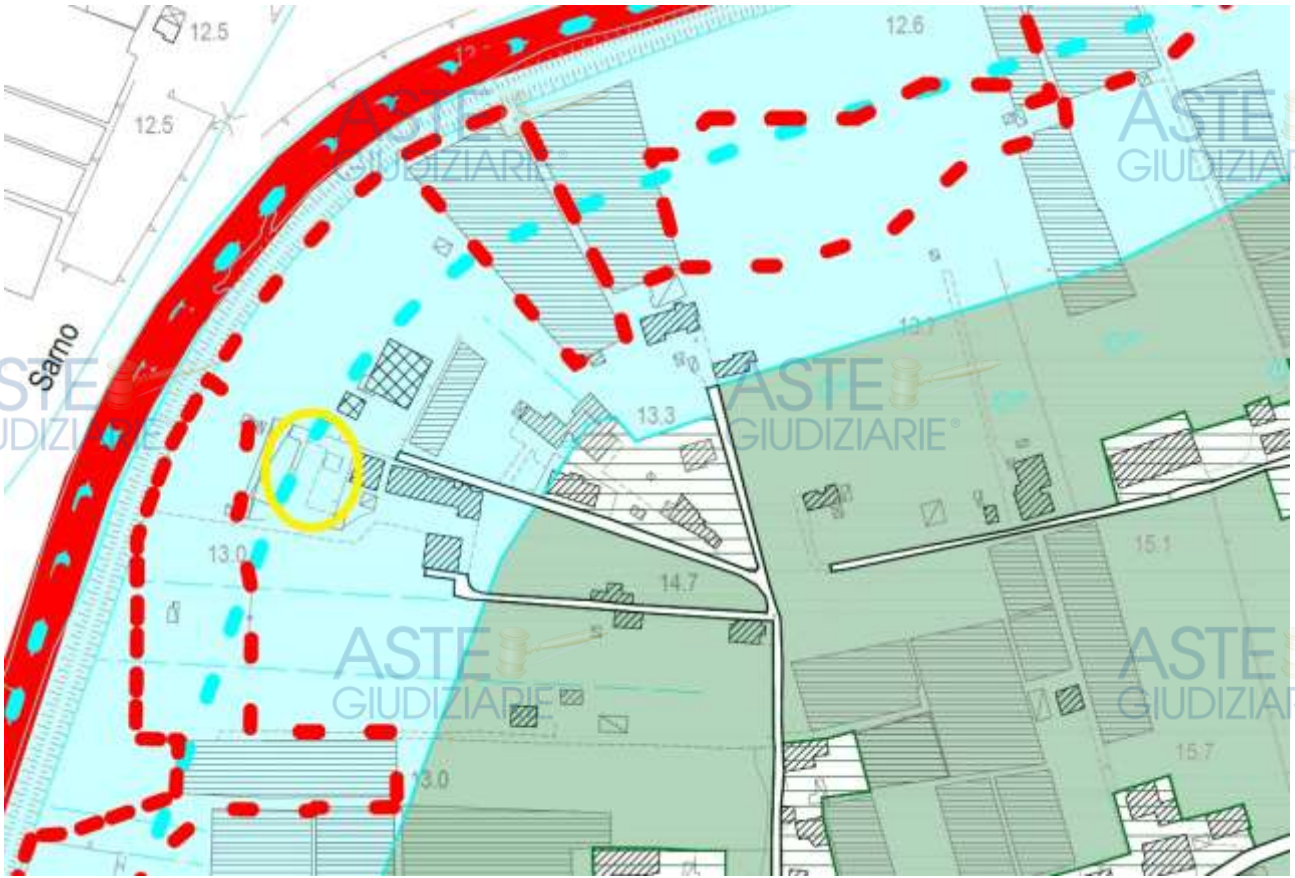
Gli immobili staggiti [foglio 3 particella 882, foglio 3 particella 887] siti in San Marzano sul Sarno (SA) alla VII Traversa di Via Guglielmo Marconi, sono pervenuti al sig. Omissis Omissis da parte del padre sig. Omissis Matteo, tramite Atto di Donazione di Nuda Proprietà rogato dal Notaio in Terzigno (NA), dott. Michele De Vivo, il 03/04/1984, Rep. 18386, Racc. 1903, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Salerno il28/04/198 ai nn. 11409/9675 (cfr. **Allegato F**) con ricongiungimento di usufrutto del 03/02/2004;

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

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Marzano sul Sarno (SA) è il Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di C.C. N. 25 del 08/06/2016, che inquadra la zona in cui sono

situati i beni staggiati come “Parco Fluviale del Sarno (PFS)” equiparata a zona omogenea “E” ex art. 2 D.M. 1444/68. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. sono riscontrabili in allegato (cfr. **Allegato H**).



SISTEMA NATURALE

-  Parco fluviale del Sarno (PFS)
-  Connessioni fluviali (CF)
-  Aree agricole produttive (AAP)
-  Aggregati Edilizi in contesto Agricolo (AIA)

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

STATO DI POSSESSO

All'atto dell'ultimo sopralluogo, avvenuto in data 28/11/2024, è risultato quanto segue: gli immobili identificati al Lotto UNICO NON risultano mantenuti dall'esecutato, bensì condotti in locazione dal sig. Omissis Angelo, fratello dell'esecutato, il quale durante le operazioni peritali ha dichiarato *“che gli stessi fondi risultano occupati da lui, tramite contratto di locazione agrario non reperito”*.

Con riferimento al quesito relativo alla determinazione del valore locativo del bene, spesso ci si chiede come si arrivi a determinare il canone di locazione di un fondo agricolo. Oggi alla luce della sentenza n. 318/2002 della Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'illegittimità degli artt. 9 e 62 della L 203/1982, si può dire, in sintonia con la Corte, che *“il meccanismo di determinazione del canone di equo affitto, basato sui redditi dominicali risultanti dal catasto del 1939, è ormai privo di qualsiasi razionale giustificazione, dal momento che esistono dati catastali più recenti e attendibili e che, comunque, quel catasto, a distanza di oltre sessant'anni dal suo impianto, ha perso qualsiasi idoneità a rappresentare le effettive caratteristiche dei terreni, cosicché non può essere posto a base di una disciplina dei contratti agrari rispettosa della garanzia costituzionale della proprietà terriera privata e tale da perseguire la finalità della instaurazione di equi rapporti sociali”*. In conseguenza della determinazione della Corte costituzionale si è creato un vuoto legislativo con conseguente impossibilità di identificare i parametri legali per la determinazione del canone di affitto del fondo agricolo. Se a ciò si aggiunge il mancato intervento del Legislatore sul punto, non resta che constatare come tutte queste circostanze abbiano condotto ad una situazione in cui la giurisprudenza, anche di legittimità, e la prassi operativa si siano assunte il compito di individuare e stabilire i possibili criteri applicativi. In proposito, sembra opportuno richiamare un recentissimo pronunciamento dell'aprile 2011 con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti o l'ultimo, giudizialmente accertato con sentenza passata in cosa giudicata anteriormente alla

sentenza n. 318/2002. La scrivente esperto ha quindi determinato il più probabile canone di locazione per il lotto di vendita, considerando le locazioni dei comparables di zona:

Lotto UNICO	Canone di locazione
	(€ anno) in c.t.
foglio 3 p.lla882 p.lla887	4.800,00

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

VINCOLI URBANISTICI

I beni staggiti, come si deduce dal CDU acquisiti presso l'UTC del comune di San Marzano sul Sarno, sono soggetti ai seguenti vincoli (cfr. *Allegato G*).

- ricadono interamente all' interno del Parco Regionale del Fiume Sarno.
- ricadono interamente all' interno della fascia di rispetto del vincolo paesaggistico (150 metri fiumi, torrenti, etc.) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 146.
- ricadono interamente all' interno del vincolo idrogeologico (PSAI) con Pericolosità Media (P2) Vulnerabilità Bassa (V1) e Rischio Atteso Moderato (R1).
- vincolo archeologico in quanto tutto il territorio comunale è da ritenersi interessato da sopravvivenze archeologiche, conseguentemente, qualunque intervento che comunque interessa il sottosuolo, deve essere corredato dal nulla-osta della Soprintendenza ex L. 1089/39 (...)"

VINCOLI IPOTECARI

La scrivente tramite ispezione ipotecaria effettuata in data 10/03/2025, sui beni staggiti (Lotto UNICO) nel ventennio antecedente il pignoramento, sia a favore che contro è risultato (cfr. *Allegato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

D):

- Ispezione per Terreno: Foglio 3 Particella 882

- 1) ISCRIZIONE del 12/07/2010 - Registro Particolare 6480 Registro Generale 29938
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111661/100 del 30/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA
Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 4642 del 23/11/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2) TRASCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 10428 Registro Generale 12746
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 966/2024 del 12/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 3) TRASCRIZIONE del 10/05/2024 - Registro Particolare 16615 Registro Generale 20370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1767/2024 del 18/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Ispezione per Terreno: Foglio 3 Particella 887

- 1) ISCRIZIONE del 12/07/2010 - Registro Particolare 6480 Registro Generale 29938
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111661/100 del 30/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA
Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 4642 del 23/11/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- 2) TRASCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 10428 Registro Generale 12746
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 966/2024 del 12/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 3) TRASCRIZIONE del 10/05/2024 - Registro Particolare 16615 Registro Generale 20370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1767/2024 del 18/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Ispezione per Soggetto: OMISSIS OMISSIS

- 1) ISCRIZIONE CONTROLLO del 12/07/2010 - Registro Particolare 6480 Registro Generale 29938

Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 111661/100 del 30/06/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA

Immobili siti in SAN MARZANO SUL SARNO(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

a. Annotazione n. 4642 del 23/11/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2) ISCRIZIONE CONTRO del 12/01/2017 - Registro Particolare 169 Registro Generale 1267

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4097/10017 del 11/01/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in SAN MARZANO SUL SARNO(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4559 del 17/11/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2021 - Registro Particolare 19850 Registro Generale 25231 Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 11710/7614 del 27/05/2021 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SAN MARZANO SUL SARNO(SA)

SOGGETTO DONANTE

1) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2021 - Registro Particolare 19851 Registro Generale 25232- Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 11710/7614 del 27/05/2021 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SAN MARZANO SUL SARNO(SA)

SOGGETTO DONANTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2024 - Registro Particolare 10428 Registro Generale 12746 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 966/2024 del 12/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN MARZANO SUL SARNO (SA)

6) TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2024 - Registro Particolare 16615 Registro Generale 20370

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1767/2024 del 18/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN MARZANO SUL SARNO(SA)

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

I beni staggiti, sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Marzano sul Sarno (SA), NON RICADONO su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

La scrivente, tramite ispezioni ipotecarie ed indagini catastali, ha verificato che non sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione.

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

Per quanto concerne le spese di gestione, NON essendo presente un condominio, trattandosi di fondo agricolo, NON essendo presenti eventuali giudizi pendenti a nome del debitore esecutato, le stesse sono pari ad € 500,00, per la cancellazione del pignoramento in corso.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

STIMA

Le caratteristiche fisiche e funzionali dei beni staggiti, unitamente alla loro posizione giuridica ed alle peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, inducono necessariamente, ai fini di una più vantaggiosa occasione di vendita del bene pignorato, alla formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

Criteri e procedimenti della stima

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il più probabile valore di mercato del bene, ossia “la

più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico”.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso il procedimento di stima diretto (sintetico – comparativo).

Il criterio diretto (o sintetico-comparativo) consiste nel desumere il più probabile valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in aree vicine, attingendone i prezzi di compravendita dalle agenzie immobiliari e dai borsini. La ricerca è stata effettuata consultando le banche dati di alcune agenzie immobiliari relative a quotazioni di beni omogenei in zona ed estrapolando informazioni con riferimento al combinato disposto dell’art. 41 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e di conseguenza ai valori più attuali della Tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) per tipo di coltura, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell’indennità di espropriazione di Salerno, pubblicata sul B.U.R.C. n. 21 del 04/04/2016. Il valore così determinato, corrispondente a quello che l’Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima unicamente per l’applicazione di una ponderazione con i valori di mercato, anche perché un orientamento della Corte Costituzionale del 2011 prevede che il VAM non possa essere utilizzato singolarmente per esprimere il valore di terreni non edificabili. Da tale tabella (cfr. Allegato **M1**) si desume che per la Zona n°1 –Agro Nocerino Sarnese i valori fondiari medi unitari, con tipo di coltura a seminativo irriguo, sono pari ad €/Ha 125.800,00, ovvero €/mq 12,58.

ZONA n° 1

Agro Nocerino Sarnese – Comprende i Comuni di Angri, Bracigliano, Castel San Giorgio, Cava de' Tirreni, Corbara, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, Sant'Egidio del Monte Albino, San Valentino Torio, Sarno, Scafati e Siano.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDARI MEDI	
	UNITARI - Euro / Ha	
A) Parte Pianeggiante		
Seminativo irriguo		€ 125.800,00
Seminativo arborato irriguo		€ 125.800,00
Agrumeto		€ 92.300,00
Nocelleto		€ 78.800,00
B) Parte Collinare		
Seminativo asciutto		€ 27.100,00
Seminativo arborato asciutto		€ 38.300,00
Uliveto		€ 21.900,00
Vigneto		€ 28.400,00
Frutteto		€ 54.400,00

Via Generale Clark, 103 – 84131 Salerno – tel. 089 3079214 - Via Portici, 103 – 84131 Salerno – tel. 089 2589110
Pec uod.500726@pec.regione.campania.it

Il più probabile valore che si ricava per il Lotto UNICO è:

$$\text{foglio 3, p.lla 882} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 12,58 \times \text{mq } 390 \approx \text{€ } 4.906,2$$

$$\text{foglio 3, p.lla 887} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 12,58 \times \text{mq } 578 \approx \text{€ } 7.271,24$$

Ne deduce che il valore del LOTTO UNICO secondo il VAM (Valore Agricolo Medio) acquisito dal DRD n. 743 del 16 novembre 2023, relativo alle colture seminativo irriguo nel comune di San Marzano sul Sarno (SA) è pari ad € 12.177,44

Analizzando, invece, i canali informatici delle principali agenzie immobiliari nazionali e locali per i terreni agricoli, sono state desunte le quotazioni medie di immobili analoghi in vendita in zona come riportato nella sottostante tabella:

Sistemi Informatici (cfr. Allegato M2)	VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE
<i>Immobiliare.it</i>	15,00 €/mq
<i>Idealista.it</i>	16,66 €/mq
<i>Idealista.it</i>	19,97 €/mq
VALORE MEDIO (in cifra tonda)	17,21 €/mq

Il più probabile valore che si ricava per il Lotto UNICO è:

$$\text{foglio 3, p.lla882} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 17,21 \times \text{mq } 390 \approx \text{€ } 6.711,90$$

$$\text{foglio 3, p.lla887} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 17,21 \times \text{mq } 578 \approx \text{€ } 9.947,38$$

Ne deduce che il valore del LOTTO UNICO secondo indagine di mercato è pari ad € **16.659,28**

Per tale motivo, si ottiene quale valore più probabile di mercato per i beni oggetto di stima, mediando i risultati ottenuti:

Valore tramite VAM = € **12.177,44**

Valore tramite indagine di mercato: € **16.659,28**

Valore Lotto Unico: € **14.418,36** ≈ € **14.500,00**

Lotto UNICO	V_m = 14.500,00 €
--------------------	------------------------------------

Il valore degli immobili di cui al LOTTO UNICO, per il quale può essere messo in vendita, per la quota di 1/1, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta, è: € 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00)

Infine tale importo, a parere della scrivente, andrà ulteriormente decurtato del 10% per tener conto che l'immobile andrà venduto mediante una vendita forzata e non una vendita al libero mercato.

Vb.a. = (€ 14.500,00 – € 1.450,00) = € 13.050,00 —————> **€ 13.000,00 in c.t**

**LOTTO UNICO (pari a 1000/1000 degli immobili) =
€ 13.000,00**

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

Tali immobili risultano in proprietà al sig. Omissis Omissis per la quota di 1/1. Tali fondi di terreno risultano indivisibili, poiché sebbene i terreni pignorati sono identificati tramite due particelle distinte, essi non solo presentano la stessa qualità (seminativo irriguo), ma alla particella 882 si accede SOLO ed ESCLUSIVAMENTE tramite la particella 887. Si è proceduto così alla formazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA: foglio 2 particella 882 e foglio 3 part.lla 887, entrambi identificati al CT del comune di San Marzano sul Sarno (SA).

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.

Dall'esame dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato, rilasciato il giorno 14/03/2025 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di San Marzano sul Sarno (SA), rimesso in allegato (cfr. Allegato L2), si evince che il sig. Omissis Omissis, nato a San Marzano sul Sarno (SA) il 24/04/1949, in data 28/11/1970, ha contratto matrimonio con la sig.ra Omissis Omissis, nata a San Marzano sul Sarno (SA) il giorno 17/12/1948.

Dallo stesso documento NON risulta alcuna annotazione e quindi di conseguenza gli sposi hanno scelto il regime della Comunione legale dei beni. L'immobile staggito, però, non entra in comunione dei beni, in quanto acquisito tramite atto di Donazione di Nuda Proprietà rogato dal

Notaio in Terzigno (NA), dott. Michele De Vivo, il 03/04/1984, Rep. 18386, Racc. 1903, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Salerno il 28/04/198 ai nn. 11409/9675 del 03/04/1984 con ricongiungimento di usufrutto del 03/02/2004.

L’immobile pignorato risulta di proprietà esclusiva, quindi, del signor Omissis Omissis.

Dall’esame dell’Estratto dell’Ufficio Anagrafe del comune di San Marzano sul Sarno, rilasciato il 28.05.2025 su richiesta effettuata dalla scrivente a mezzo PEC in data 11/03/2025, risulta che il sig. Omissis Omissis, coniugato con la sig.ra Omissis Omissis, vive unitamente alla moglie ed al figlio Omissis Omissis in via P. La Torre n. 11, San Marzano sul Sarno (SA) (cfr. Allegato L1).

CONCLUSIONI

La sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Stefania Sellitti, in ottemperanza all’incarico conferitole, rassegna la presente relazione (composta di N. 44 pagine complessive e N. 11 fascicoli allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Nocera Inferiore, 28/05/2025

L’Esperto

Ing. Stefania Sellitti