TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. DOTT. PASQUALE VELLECA

PROCEDIMENTO n. 76/2024 R.G.E.

UDIENZA: 13 MAGGIO 2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore: ALTEA SPV srl– tramite la mandataria procuratrice speciale PRELIOS CREDIT SERVICING spa rappresentata da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS spa

contro

[redacted]

IL TECNICO ESPERTO
Ing. Domenico SARNO

Via C. Consalvo, 32 – Cava dei Tirreni (SA)
Cell: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C.: domenico.sarno@ordingsa.it

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

INDICE

PREMESSA 3

1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE.....4

2. GENERALITA' DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 4

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....6

4. ESAME DEL FASCICOL E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA. 8

5. CONTROLLO PRELIMINARE 8

QUESITO N° 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetti del pignoramento 9

QUESITO N° 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 15

QUESITO N° 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 34

QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo. 39

QUESITO N° 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....41

QUESITO N° 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 44

QUESITO N° 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 51

QUESITO N° 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 51

QUESITO N° 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 54

QUESITO N° 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 54

QUESITO N° 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....55

QUESITO N° 12: Stima degli immobili staggiti. 55

QUESITO N° 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 59

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. 60

- **CONCLUSIONI 61**

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Ill.mo G. E. dott. Pasquale VELLECA

I Sezione Civile – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Domenico SARNO**, con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) alla via C. Consalvo n. 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di SALERNO al n. 6333 – Sez. A e presso il Tribunale di Nocera Inferiore (SA) all'Albo dei Consulenti Tecnici ed all'Albo dei Periti, incaricato quale esperto stimatore in data 03/09/2024 dall'Ill.mo G. E. Dr. Pasquale VELLECA nella procedura esecutiva n° 76/2024 R.G.E. tra **ALTEA SPV srl** per il tramite della propria mandataria procuratrice speciale **PRELIOS CREDIT SERVICING spa** rappresentata da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS spa** (creditore procedente) contro [redacted]

fornisce risposta a tutti i quesiti posti in sede di conferimento incarico.

Con la stessa nomina, previo giuramento di rito, il G. E. ha stabilito, come termine ultimo per il deposito della presente relazione, il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 18/02/2025 poi successivamente posticipato al 13.05.2025

Lo scrivente, provvede dunque a rispondere ai quesiti, riportati nel verbale di conferimento incarico di stima e relative linee guida generali. *[cfr. allegato n. A.1]*

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell'acquisizione di dati, informazioni e documentazione necessari per rispondere ai quesiti posti.

Tali operazioni sono state compiute in modo critico, oggettivo e con la tempistica necessaria, compatibilmente con la calendarizzazione stabilita all'atto del conferimento d'incarico.

2. GENERALITA' DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

La procedura esecutiva in oggetto, prot. n. 76/2024 R.G.E., è promossa **da ALTEA spv, società a responsabilità limitata uni personale** con sede legale in Via Valtellina 15/17 , 20159 – Milano (MI) , capitale sociale 10.000 €, codice fiscale e partita iva 12398590963, iscrizione presso il registro delle imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi - REA MI2658827, iscritta all'elenco delle società veicolo al numero 35911.7 tenuto dalla banca d'Italia ai sensi del provvedimento di Banca d'Italia del 7 Giugno 2017 e avente per oggetto sociale esclusivo la realizzazione di operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi di quanto previsto dalla legge 130 ("ALTEA") per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale **PRELIOS CREDIT SERVICES spa** con sede legale in Milano (MI), Via Valtelklina 15/17, capitale sociale 4.5610.568 € iscritta nel registro delle imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi REA MI1217580, codice fiscale e partita iva 08360630159, giusta procura speciale del 21 Giugno 2022 a rogito del Notaio Pasquale Matarrese di Milano rep. 147597 – racc. 38671, registrato a Milano II in data 23 Giugno 2022 al n. 66631, serie 1T, in questa rappresentata da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS spa,** con sede legale in Milano alla Via Valtellina 15/17, capiate sociale di 50.000 € iscritta nel registro delle imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi, codice fiscale e partita iva 13048380151 in forza di procura rep. 149421 racc. 39485 del 24 Gennaio 2023 registrata a Milano II in data 30 Gennaio 2023 n. 6787 serie 1T in persona del procuratore speciale dott. Cesare Paolo SARTORI nato a Milano il 25.05.1973 (c.f. SRT CRP 73E25 F205F) su procura conferita dal dott. Stefano MONTUSCHI, con sottoscrizione autentificata il 27.05.2020 dal dott. MATARRESE, notaio in Milano, rep. 142719 racc. 36506 e registrata in data 27.05.2020 in Milano 2 al numero 35001, serie 1T rappresentata e assistita e difesa dall' **Avv. Giuseppe LUCIBELLO (c.f. LCB GPP 53B09 C231Z),** giusta procura in calce all' atto di precetto notificato il 13.03.2024, domiciliato elettivamente presso il suo studio in Milano, Via San Barnaba civ. 39.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito l' excursus che ha determinato la procedura in oggetto:

- In data **13.03.2024** Prelios Credit Soluzions spa (procuratrice speciale di Prelios Credit Servicing spa - mandataria per gestione del credito di ALTEA spv srl) notificava ai sigg. [redacted] della somma di **274.754,42** oltre interessi, spese e successive occorrende, in forza di titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo ipotecario a privati, da erogare in più soluzioni secondo lo stato di avanzamento dei lavori sull'immobile in costruzione, mediante singoli atti di erogazione e quietanza, concesso a rogito del Notaio Lucia DI LIETO - rep. 35142 - racc. 10679 registrato a Pagani il 12.09.2011 al n. 7228 e successivo atto finale di erogazione e quietanza di mutuo ipotecario, concesso a rogito del Notaio Lucia DI LIETO - rep. 35170 - racc. 10698 stipulato in data 15.09.2011 - registrato a Pagani il 31.092011 al n. 7408 - entrambi notificati in uno all'atto di precetto;
- A garanzia del capitale mutuato, interessi ed accessori, in data **13.09.2011**, veniva iscritta **ipoteca volontaria** presso l'Ufficio provinciale di Salerno - Pubblicità immobiliare - r.g. 34928 - r.p. 5034 - per la somma di € 510.000 con nota a margine n. 3253 del 22.09.2011 (erogazione a saldo), sopra gli immobili di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sigg. [redacted] - siti in Castel San Giorgio (SA) in Via Trieste n. 30 - scala c - piano T-1-2-3 - catasto fabbricati - foglio 8 - particella 2080 - sub. 4 - categoria A/2 - classe 6° - vani 10,5 - rendita catastale € 1.165,90.
- In data **08.05.2024** veniva notificato **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** richiesto da Prelios Credit Soluzions spa (procuratrice speciale di Prelios Credit Servicing spa - mandataria per gestione del credito di ALTEA spv srl) per il credito di **274.754,42** oltre interessi, spese e successive occorrende come specificato nell'atto di precetto nei [redacted]
- In data **19.06.2024** veniva trascritto il **verbale di pignoramento immobiliare** presso l'Ufficio provinciale di Salerno - Pubblicità immobiliare - r.g. 26725 - r.p. 21831 sopra [redacted] piano T-1-2-3 - catasto fabbricati - foglio 8 - particella 2080 - sub. 4 - categoria A/2 - classe 6° - vani 10,5 - rendita catastale € 1.165,90.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- A seguito della notifica dell'atto di pignoramento, veniva iscritta a ruolo la procura esecutiva n. 76/2024;
- In data **21.06.2024** in base alle ricerche catastali ed ipocatastali a tutto il 19.06.2024 - veniva redatta dalla dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, **CERTIFICAZIONE NOTARILE** sostitutiva del certificato ipocatastale poi aggiornata con certificazione notarile integrativa del **07.10.2024.**
- ALTEA SPV srl in forza di contratto di cessione di crediti ai sensi degli artt. 4 e 7.1 della legge 130 concluso in data 01.06.2022 è divenuta titolare di un portafoglio di crediti pecuniari ceduti da Unicredit spa;
- Successivamente ALTEA SPV srl, con atto per Notaio Pasquale MATARRESE di Milano rep. 147597 - racc. 38671 del 21.06.2022 ha conferito a Prelios Credit Servicing spa la procura per la gestione giudiziale e stragiudiziale dei propri crediti;
- Prelios Credit Servicing spa sub-delegava a Prelios Credit Solutions spa, lo svolgimento delle attività operative concernenti l'amministrazione, la gestione, il recupero e l'incasso dei crediti;
- Tra i crediti ceduti v'è quello originalmente vantato da Unicredit spa azionato nella richiamata procedura.

Dati anagrafici dei debitori

- [redacted] per la quota pari ad ½ della piena proprietà dei beni;
- [redacted] - per la quota pari ad ½ della piena proprietà dei beni;

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti effettuati personalmente presso pubblici uffici.

►Il giorno **03.09.2024** il sottoscritto **Ing. Domenico SARNO** prestava giuramento telematico di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatele.

► In data **03.09.2024 e ss.** si effettuavano ricerche catastali attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell'Agenzia del Territorio di Salerno, estraendo copia di n. 01 visura di mappa, 01 visure planimetriche, 02 visure storiche per immobili, n. 1 visura per soggetto;

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[cfr. allegato n. A.8 – Documentazione catastale].

► In data **17.09.2024** a mezzo PEC si richiedeva ai servizi demografici ed allo stato civile del comune di CASTEL S. GIORGIO, copia del certificato di residenza, stato di famiglia ed eventuale estratto di matrimonio dei coniugi sigg. [redacted]; la richiesta veniva evasa a mezzo PEC del 18.09.2024 che nel trasmettere i certificati di residenza e stato di famiglia dei coniugi [redacted], comunicava che l'estratto di matrimonio era di competenza del comune di VIETRI SUL MARE; In data 19.09.2024 veniva richiesto Estratto di Matrimonio dei richiamati esecutati agli Uffici del Comune di VIETRI SUL MARE che la riscontravano in apri data trasmettendo quanto richiesto; *[cfr. allegato n. A.3 - Documentazione stato civile]*.

► In data **18.09.2024**, si inoltrava - a mezzo PEC - istanza diretta agli uffici competenti del Settore Tecnico del Comune di CASTEL SAN GIORGIO, volta ad ottenere il rilascio di copia delle concessioni edilizie e/o titoli autorizzativi del bene oggetto di stima, del Certificato di Collaudo statico, del certificato di abitabilità; la richiesta veniva riscontrata a mezzo Pec del 31/12/2024 e parzialmente evasa in data 07.01.25 presso gli Uffici comunali di Castel San Giorgio; nel corso dell' accesso, il sottoscritto richiedeva copia delle Concessioni edilizie riscontrate dai titoli di provenienza ed in particolare della Concessione Edilizia n. 62 del 17.01.1987 a nome [redacted] e della successiva concessione edilizia in variante n. 16 del 26.05.1988 a nome di [redacted], e di ogni altro provvedimento autorizzativo o comunicazione relativa al compendio esecutato, ivi compreso il certificato di agibilità ; l' istruttore all' esito della ricerca esibiva la concessione edilizia n. 62/1987 (completa di allegati) e la DIA n. 86/2009 attestando che la concessione in variante n. 16/1988 completa dei suoi allegati era stata consegnata al sindaco a seguito di disposizione n. 18936 del 18.11.1995 e non era più rientrata in archivio. In data 14.02.25 a seguito di numerosi solleciti, il funzionario responsabile del Comune di Castel San Giorgio, trasmetteva copia della denuncia di smarrimento della concessione edilizia n. 16 del 26.05.1988 *[cfr. allegato n. A.7-Documentazione Urbanistica]*.

► In data **19.01.2025** si effettuavano ispezioni ipotecarie attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell'Agenzia del Territorio di Salerno, sul soggetto intestatario e sui beni di origine *[cfr. allegato n. A.5 – Visure Ipotecarie]*.

Riepilogo accessi sui luoghi

In data 29.10.2024 il sottoscritto ing. Domenico SARNO, nella qualità di esperto stimatore congiuntamente al custode, avv. Annarita MARRAZZO e alla propria collaboratrice di fiducia

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Ilaria NATI (autorizzazione del G.E. del 17.09.24) si recava presso i luoghi di causa in CASTEL SAN GIORGIO (SA) alla Via Trieste n. 30 effettuando rilievo metrico e fotografico degli immobili staggiti; si riscontrava che gli immobili erano occupati dalla sig.ra CESARNO ROSANNA (esecutata), si chiedeva copia di eventuale Attestato di prestazione energetica e ad eseito negativo si rilevavano altresì le informazioni necessarie per poterlo redigere.

4. ESAME DEL FASCICOL E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA.

Al fine di procedere alla risoluzione dei quesiti posti dal G.E. , il sottoscritto ha estratto copia della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio ed ha effettuato le opportune indagini peritali.

5. CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Fascicolo di causa procedura prot. n. 76/2024 R.G.E.

La documentazione presente nel fascicolo di causa, consiste nei seguenti documenti:

- **Atto di pignoramento** notificato ad entramnbi in data 08.05.2024 dell'Uff. Giudiziario addetto all'UNEP del Tribunale di Nocera Inferiore;
- **Nota di Trascrizione del pignoramento** trascritto in data 19.06.2024 R.G. n. 26725 R.P. n. 21831;
- **Istanza di vendita** immobiliare del 11.06.2024 a firma degli avv.ti LUCIBELLO Giuseppe dello studio LUCIBELLO & associati di MILANO;
- **Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c**. del 24.06.2024 della Dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini Imerese.
- **Integrazione della certificazione notarile** del 07.10.2024 a firma della Dott.ssa Giulia BARBAGALLO.

Previa lo studio della documentazione ritirata e agli atti, della documentazione catastale estratta, dei titoli di provenienza dei beni nonché delle ispezioni ipotecarie, è stato possibile verificare la documentazione di cui all' ex art. 567 c.p.c. e constatarne la completezza.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N° 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetti del pignoramento

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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).

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto 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.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 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.

RISPOSTA DEL QUESITO N° 1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/2 della piena proprietà) per ciascuno degli esecutati sigg. [redacted] corrisponde a quello in loro titolarità (1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni) per ciascun soggetto esecutato; pertanto gli esecutati coniugi [redacted] risultano proprietari in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, ed entrambi per l'intero di.

1. **PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Unità immobiliare ad uso abitazione** sito nel Comune di CASTEL SAN GIORGIO (SA) con accesso da ingresso comune al civ. 30 di Via Trieste e distinta nel catasto fabbricati del Comune di CASTEL SAN GIORGIO, al foglio 8 - particella 2080 - sub 04 - cat. A/02 – € cl. 6 – vani 10,5 – rendita catastale 1.165,90 €. Il tutto riassunto nella tabella sotto riportata:

NCEU del comune di CASTEL SAN GIORGIO

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fgl.	Part.lla	Sub.	Piano	Catg.	Cons.	Destinazione
08	2080	80	T-1-2-3	A/02	10,5 vani	**Abitazione**

[redacted]

in regime di comunione dei beni) in forza di:

- *" Atto di Compravendita"* a firma del Notaio dott. Lucia DI LIETO **stipulato il 06 Settembre 2011 - Rep. 35141 - (Trascrizione a SALERNO del 13.09.2011 ai nn.** [redacted]

immobile sito in CASTEL SAN GIORGIO (SA) in via Trieste civ. 30 e distinto al catasto [redacted]

FORMAZIONE DEI LOTTI

Risultano oggetto di pignoramento n. 1 abitazione con relative pertinenze, il tutto distinto in catasto fabbricati al fgl. 08 – mappale 2080 sub. 04.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE-ORTOFOTO

Per un esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione dell'orto foto (fonte GOOGLE EARTH) della zona ove sono ubicati i beni staggiti e la mappa catastale, per un confronto delle stesse.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 1: Mappa Ortofoto Google maps

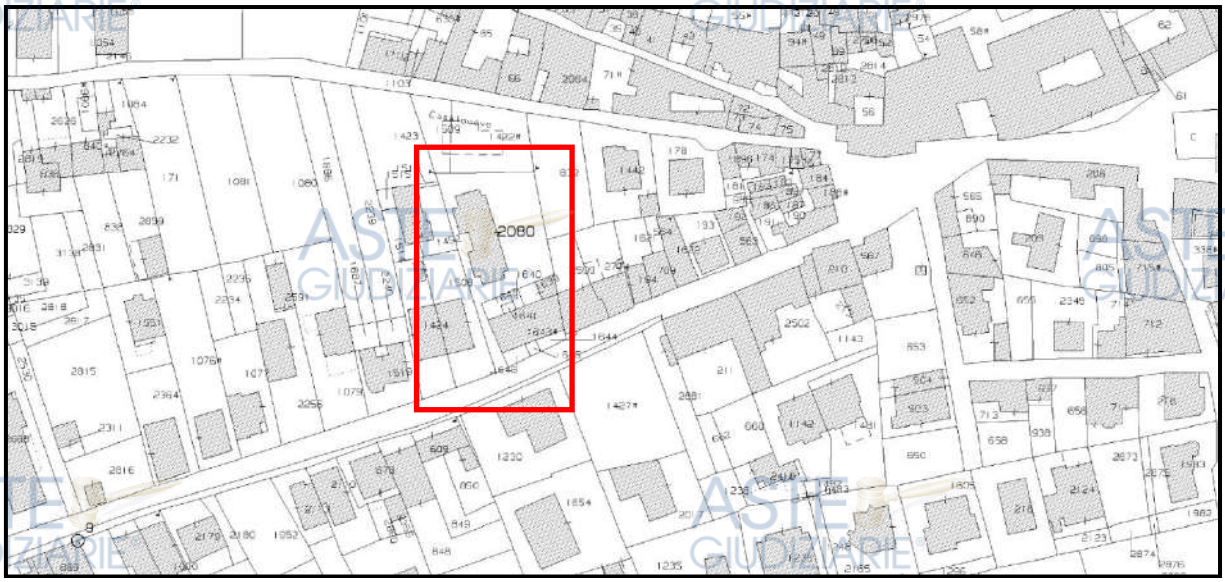


Figura 2: Mappa catastale

Figura 3: Sovrapposizione Ortofoto-Catasto

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 4: Ripresa Google Street

Figura 5: Vista Esterna

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

LOTTO unico - ABITAZIONE - IDENTIFICAZIONE -

Tipologia	**IMMOBILE AD USO ABITAZIONE** con accesso carrabile dalla corte comune con annessa antistante e retrostante corte esterna esclusiva nonché area urbana sul lato Nord; l'unità immobiliare si distribuisce su 4 livelli in particolare il **piano terra** è utilizzato ad uso residenziale con cucina/salone, bagno, lavanderia/w.c. e ripostiglio sottoscale), **piano primo a destinazione - zona notte -** con due camere da letto servite da balcone lato ovest, studio con balcone lato est, antibagno e bagno, **secondo piano a destinazione living** con ampio salone (utilizzato come camera da letto) con balcone al lato Ovest, disimpegno con balcone sul prospetto est, antibagno e bagno ed infine **piano terzo sottotetto** utilizzato ad uso residenziale con n. 2 camere con affaccio dal balcone sul prospetto ovest, disimpegno con balcone sul prospetto est, antibagno e bagno. Si ha accesso (anche carrabile) dalla strada attraversando prima un corridoio (comune anche ad altri fabbricati) e poi varcato il cancello in ferro, si percorre un ampia corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato distinto con il mappale 2080. Si ha accesso all' unità immobiliare direttamente dalla corte esterna mediante una scala in muratura che consente l'ingresso dal vano scale al piano ammezzato oppure da un portone al piano terra . L'abitazione, ha una superficie lorda commerciale di **243** mq e una superficie netta omogeneizzata di **163 mq;** A Nord della consistenza principale risulta pertinenziale all' unità immobiliare un'area urbana esclusiva delimitata da una recinzione e un cancello di ingresso della consistenza di circa 50 mq la cui superficie omogenizzata a quella dell' unità principale, (coeff. 10 %) contribuisce alla determinazione della consistenza oggetto di trasferimento.
Ubicazione	Via Trieste, n. 30 – CASTEL SAN GIORGIO (SA)
Dati catastali	<table><tr><th>Foglio</th><th>Part.</th><th>Sub.</th><th>Catg.</th><th>Cl.</th><th>Cons.</th><th>Piano</th><th>Rendita</th></tr><tr><td>08</td><td>2080</td><td>04</td><td>A/02</td><td>6</td><td>10,5 vani</td><td>T-1-2-3</td><td>1.165,90 €</td></tr></table>
Confini	**L'unità immobiliare ad uso ABITAZIONE confina a:** **NORD:** in aderenza con unità immobiliare ad uso abitazione di altra proprietà distinta con il sub. 05 del mappale 2080; **EST:** la corte esclusiva al pt confina con corte comune distinta con il sub. 1 del mappale 2080; **SUD:** in aderenza con unità immobiliare ad uso abitazione di altra proprietà distinta con il sub. 03; **OVEST:** la corte esclusiva al pt confina con mappale 1452 di altra proprietà **L'area urbana esterna esclusiva confina a:** **NORD:** con area distinta con il mappale 1422 di altra proprietà; **EST:** con corte comune distinta con il sub. 1; **SUD:** con corridoio per passaggio pedonale annesso all' unità distinta con il sub. 5 del mappale 2080; **OVEST:** con corte annessa all' unità immobiliare distinta con uil sub. 5 del mappale 2080;

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 DEL QUESITO N° 2

Ai fini della stima si è costituito un unico LOTTO di vendita.

In riferimento alla consistenza dell' unità principale e degli accessori, la misurazione delle consistenze è stata fatta secondo i criteri relativi al **calcolo della consistenza immobiliare dettate dall' Agenzia delle Entrate**; la grandezza di riferimento è **la superficie lorda omogeneizzata**, ordinariamente adottata nelle transazioni immobiliari ed indicata anche solo come **superficie commerciale**; essa è pari alla somma della **superficie lorda dei vani principali**

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e della superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; la superficie lorda è stata determinata misurandola al lordo delle murature interne e di confine; i muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono stati considerati per uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono stati computati al 50 % per un massimo di 25 cm.

Le sup. delle pertinenze sono state omogeneizzate a quella dei vani principali come di seguito:

- i balconi, i terrazzi o similari di uso esclusivo vanno computati nella misura del 25%,
- le eventuali cantine e i depositi qualora non costituiscano unità immobiliari indipendenti sono state computate:
  - nella misura del 50 % se comunicanti con i vani principali;
  - nella misura del 25 % se non comunicanti.
- le superfici scoperte di ornamento a giardino o similari sono state omogeneizzate alla superficie dell' unità immobiliare principale con i seguenti coefficienti:
  - Al 10 % della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti calcolata al lordo dei muri;
  - Al 2 % per la superficie eccedente detto limite.

Immobile in Castel San Giorgio (SA) - Via Trieste civ. 30 - foglio 8 particella 2080 sub. 04

Secondo quanto riportato nel **Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE,** sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi: *lettera d): "gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).* ***L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili,*** *purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);"*

Tenuto conto dell'effettivo utilizzo dell' immobile costituente il lotto di vendita, è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica. Esso ricade in **classe energetica"F"**, con prestazione energetica globale non rinnovabile pari **a 126,37 kWh/m^{2}anno,** così come indicato nell'attestazione di prestazione energetica allegata alla presente. *[cfr. Allegato A09. – A.P.E.].*

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO unico - ABITAZIONE
DESCRIZIONE

Tipologia

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - con accesso carrabile da corte comune - con annessa antistante e retrostante corte esterna esclusiva nonché area urbana sul lato Nord; l'unità immobiliare si distribuisce su 4 livelli ed in particolare il piano terra è utilizzato come ambiente residenziale , zona notte al piano primo, zona giorno al piano secondo e piano terzo a destinazione sottotetto utilizzato ad uso residenziale; Ad ogni livello vi è un bagno di servizio ed è annessa antistante e retrostante balcone. Si ha accesso (anche carrabile) dalla strada attraversando prima un corridoio comune anche ad altri fabbricati e poi, varcato il cancello in ferro, si percorre un ampia corte in comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato distinto con il mappale 2080. Si ha accesso all' unità immobiliare direttamente dalla corte esterna mediante una scala in muratura che consente l'ingresso dal vano scale al piano ammezzato oppure da un portone al piano terra .
L'abitazione, ha una superficie lorda commerciale di **243 mq** e una superficie netta omogeneizzata di **163 mq;** A Nord della consistenza principale risulta pertinenziale all' unità immobiliare un'area urbana esclusiva delimitata da una recinzione e un cancello di ingresso della consistenza di circa 50 mq la cui superficie omogenizzata a quella dell' unità principale, (coeff. 10 %) contribuisce alla determinazione della consistenza oggetto di trasferimento.

Ubicazione

Via Trieste, n. 30 – CASTEL SAN GIORGIO (SA)

Dati catastali

Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
08	2080	04	A/02	6	10,5 vani	T-1-2-3	1.165,90 €

Consistenza

CASTEL SAN GIORGIO		USO	S_{UTILE}	S_{LORDA}	COEFF.	$S_{OMOG.}$	$S_{COMM.}$
		[-]	[mt.]	[mq.]	[-]	[mq.]	[mq.]
SUB. 04	PT	INGR.	16,82	72,54	0,50	8,41	36,27
		W.C.	4,80			2,40	
		LAVA.	2,67			1,34	
		RIP.	2,10			1,05	
		LIVING.	29,56			14,78	
		CORTE ESCLUSIVA	37,55	40,26	0,25	9,39	13,94
		CORTE ESTERNA	15,39	15,50		3,85	
	P1	STUDIO	9,67	70,57	1,00	9,67	70,57
		LETTO	4,59			4,59	
		LETTO	3,80			3,80	
		ANTI	4,28			4,28	
		BAGNO	10,15			10,15	
		BALCONE - OVEST	7,84	7,83	0,25	1,96	3,81
		BALCONE - EST	6,93	7,40		1,73	
	P2	DISIMPEGNO	12,53	70,57	1,00	12,53	70,57
		ANTI	2,81			2,81	
		BAGNO	4,39			4,39	
		SALONE	29,06			29,06	
		BALCONE - OVEST	7,84	7,83	0,25	1,96	3,81
		BALCONE - EST	6,93	7,40		1,73	
	P3	DIS.	11,69	70,57	0,50	5,85	35,29
		CAMERA	16,09			8,05	
		LETTO	13,33			6,67	
		ANTI	1,92			0,96	
		BAGNO	5,71			2,86	
		BALCONE - OVEST	7,84	7,83	0,25	1,96	3,81
		BALCONE - EST	6,93	7,40		1,73	
	PT	AREA URBANA	49,77	51,54	0,10	4,98	5,15
CASTEL SAN GIORGIO - F.8 - P.2080 - sub. 04						163	243

Descrizione

Abitazione su 4 livelli con annessa antistante e retrostante corte esclusiva nonché sul lato Nord area urbana esclusiva di circa 50 mq per complessiva superficie utile omogeneizzata di circa 163 mq e complessiva superficie lorda commerciale di circa 243 mq.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione	**Il compendio staggito è costituito** da un' abitazione che si distribuisce su 4 livelli in particolare il piano terra è utilizzato ad uso residenziale con cucina/salone, bagno, lavanderia/ w.c. e ripostiglio sottoscale), piano primo a destinazione zona notte con due camere da letto servite da balcone lato ovest, studio con balcone prospiciente la corte comune, antibagno e bagno, secondo piano a destinazione living con ampio salone (utilizzato come camera da letto) con balcone al lato Ovest, disimpegno con balcone sul prospetto est, antibagno e bagno ed infine piano terzo sottotetto utilizzato ad uso residenziale con n. 2 camere con affaccio dal balcone sul prospetto ovest, disimpegno con balcone sul prospetto est, antibagno e bagno. I locali al piano terra hanno altezza utile interna di circa 2,40 mt., il sottotetto ha un altezza media interna di circa 1,90 mt, ed il locali residenziali al primo e secondo piano hanno un altezza netta interna di circa 2,70 mt. circa. Tutti i livelli sono serviti da impianto di riscaldamento e produzione di ACS con generatore a caldaia a gas con terminali a termosifone; nella pertinenziale corte antistante è posizionato il serbatoio di accumulo del gas GPL. La copertura dell' interno corpo di fabbrica è pressoché piana e sono posizionati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. **Il fabbricato ha struttura portante** mista in muratura e cemento armato, i solai sono di tipo latero - cementizio con tompagnature perimetrali in muratura; **La costruzione della consistenza** immobiliare in uno al complesso nel quale è compresa è stata eseguii con concessione edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Castel San Giorgio (SA) in data 02 febbraio 1987 e successiva concessione edilizia in variante n.16 del 26 Maggio 1988 (che risulta smarrita). **L'immobile ad uso abitazione confina** ad EST con la corte comune da cui ha accesso (sub. 1 del mappale 2080); ad OVEST la corte esclusiva al pt confina con la corte di altra proprietà distinta con il mappale 1452; a SUD ed a NORD risulta in aderenza rispettivamente alle unità immobiliari distinte con i subb. 03 e 05 del mappale 2080; **L'area urbana esterna esclusiva confina** a NORD con area distinta con il mappale 1422 di altra proprietà; ad **EST** con corte comune distinta con il sub. 1 del mappale 2080; a **SUD** con corridoio per passaggio pedonale annesso all' unità distinta con il sub. 5 del mappale 2080; ed a **OVEST** con corte esclusiva annessa all' unità immobiliare distinta con uil sub. 5 del mappale 2080. **Il fabbricato presenta finiture esterne** in un discreto stato di manutenzione e conservazione così anche le finiture interne sono in discreto stato di conservazione; sono visibili fenomeni di risalita capillare nelle murature al pt. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro e persiana alla romana, tutti i locali sono serviti da finestra o porta-finestra tali da garantire una sufficiente illuminazione ed areazione. **Al momento dei sopralluoghi gli immobili risultano completati ed utilizzati.**
Urbanistica	**Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di CASTEL SAN GIORGIO** si è rinvenuto esclusivamente la concessione edilizia n 62/1987 in quanto la concessione in variante (n. 16/1988) è risultata smarrita ed irreperibile inoltre non è stata rinvenuta certificazione/segnalazione di agibilità; si è reperito altresì un successivo progetto per l' installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura (DIA n. 86 del 04.06.2009). **Dal confronto dello stato dei luoghi** con le planimetrie allegate all'originario titolo edilizio abilitante (CES n. 62/87), si sono riscontrate le seguenti difformità: • il piano terra riscontrato ed utilizzato come residenziale, diversamente (negli elaborati grafici allegati alla CES 62/87) è costituito da un unico ambiente a destinazione garage con w.c.; • è stato realizzato un piccolo ampliamento del locale w.c. al piano terra rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla CES 62/87; • il piano terzo riscontrato ed utilizzato come residenziale, diversamente (negli elaborati grafici allegati alla CES 62/87) è costituito da un unico ambiente a destinazione sottotetto; • i balconi lato EST per tutti i livelli, hanno forma e superficie diversa rispetto a quelli rappresentati negli elaborati grafici allegati alla CES 62/87; • Diversa distribuzione degli ambienti interni per tutti i livelli; • Modifiche prospettuali e diversa dimensione delle aperture sui prospetti.

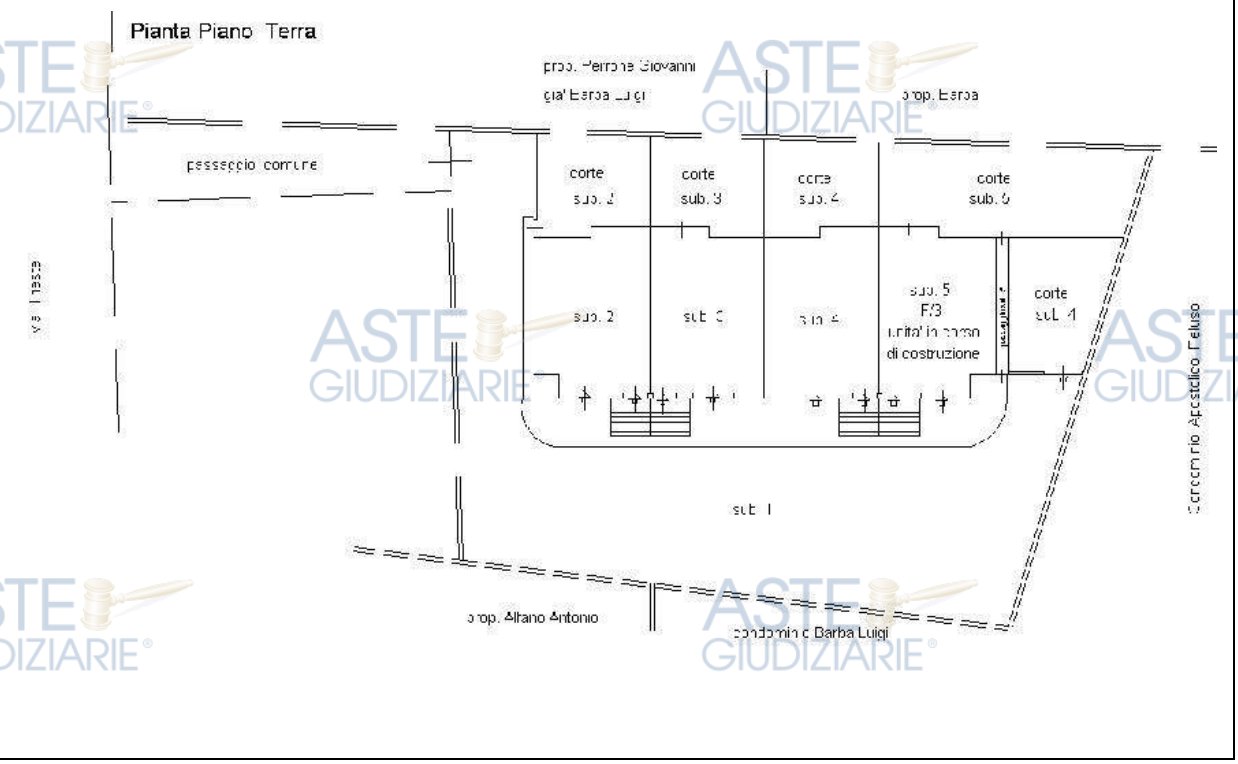
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ripristino	**Non conoscendo il contenuto della concessione edilizia in variante che è andata smarrita (CES n. 16/1988), non si può stabilire se tali difformità alla Concessione edilizia originaria (CES n. 62/1987) siano qualificabili come abusi edilizi o se siano contenute nella concessione in variante; pertanto, ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, per la superficie del piano terra e del piano terzo è stato applicato un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,5 (come se la destinazione fosse non residenziale) ed inoltre, ai fini della stima, per la determinazione del valore del compendio immobiliare si è utilizzato un coefficiente riduttivo del valore finale (10 %) per tener conto del rischio e delle spese che potrebbe dover sostenere in futuro l'aggiudicatario per il ripristino/sanatoria.** **Si sottolinea che qualora le richiamate difformità al titolo originario vengano qualificate come abusi edilizi:** • **In riferimento al piano terra ed al piano sottotetto, non sussistendo - in riferimento all' altezza media interna - i requisiti minimi di abitabilità per la residenza,** non si può ipotizzare la sanatoria dei cambi di destinazione; **si prevede che debba essere trasmessa SCIA di ripristino ai sensi dell' art. 23 del DPR 380/01** per il ripristino della destinazione d'uso garage con rimozione degli impianti al piano terra e sottotetto (cucina/wc). • **In riferimento alle ulteriori difformità** (diversa distribuzione interna, ampliamento volumetrico del w.c. al piano terra (< 10 % Volume), variazioni prospettuali per diversa distribuzione delle aperture e diversa forma e superficie dei balconi, attesa la previsione urbanistica vigente **si prevede che debba essere trasmessa richiesta di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/01.**
Caratteristiche e accessi	Si ha accesso carrabile dalla strada attraversando prima un corridoio comune anche ad altri fabbricati e poi varcato il cancello in ferro si percorre un ampia corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato distinto con il mappale 2080. Si ha accesso all' unità immobiliare direttamente dalla corte esterna.
APE	**CLASSE ENERGETICA F** prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 126,37 kWh/m^{2}anno.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO unico - PLANIMETRIE

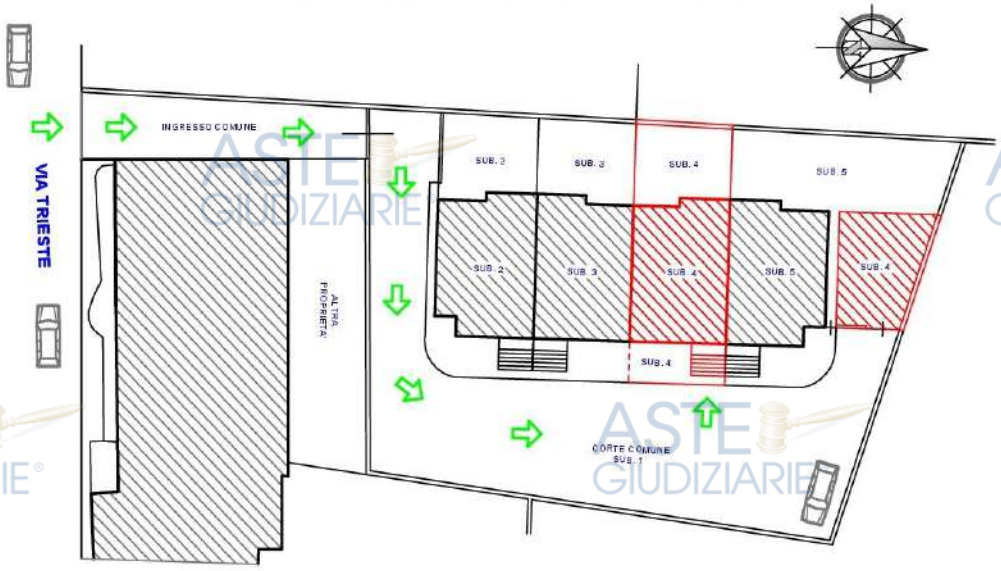
NCEU – Fgl. 08 – p.lla 2080 sub. 04 (Abitazione)



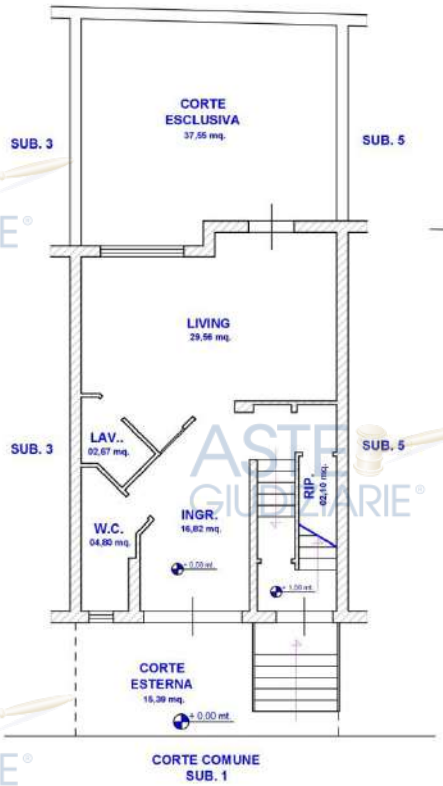
Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

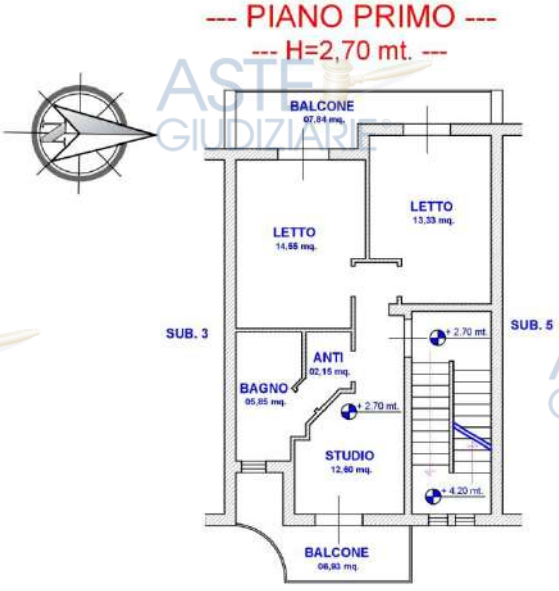
- PLANIMETRIA - GENERALE -



--- PIANO TERRA ---
--- H=2,40 mt. ---



--- PIANO PRIMO ---
--- H=2,70 mt. ---



Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

LOTTO UNICO - FOTOGRAFIE

NCEU – Fgl. 08 – p.lla 2080 sub. 04 (Abitazione)

Figura 6 - Vista esterna DALL'ALTO dell'edificio in cui è sito l'immobile

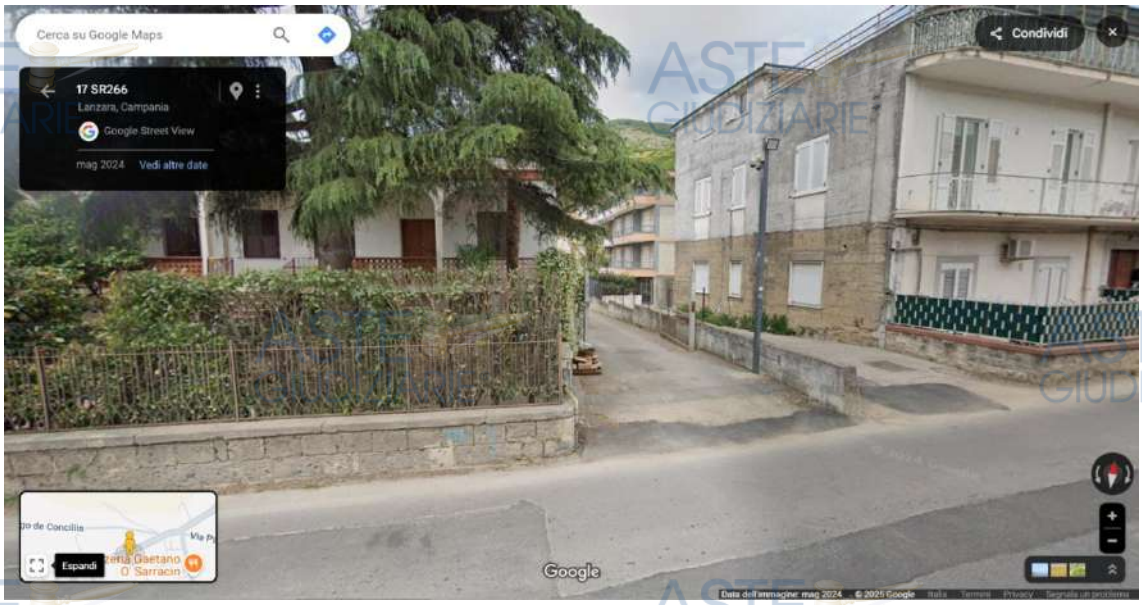


Figura 7 - Ingresso al condominio da via Trieste civ. 30

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 8 - Cancello di ingresso

Figura 9 - Ripresa fotografica dalla corte comune

Figura 10 - Ripresa fotografica dalla corte comune

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 11 - Area esterna pertinenziale all' unità immobiliare - NORD

Figura 12 - Corte retrostante l' unità immobiliare

Figura 13 - Corte retrostante l' unità immobiliare

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 14 - Ingresso al piano terra

Figura 15 - Ripostiglio sottoscala - piano terra

Figura 16 - Locale adibito a livin/cucina - piano terra

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 17 - Locale adibito a living/cucina - piano terra

Figura 18 - Bagno piano terra

Figura 19 - Locale adibito a Lavanderia - piano terra

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 20 - Ingresso dal ballatoio - piano ammezz.

Figura 21 - Pianerottolo - vano scale

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 22 - Camera da letto - piano primo

Figura 23 - Bagno - piano primo

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

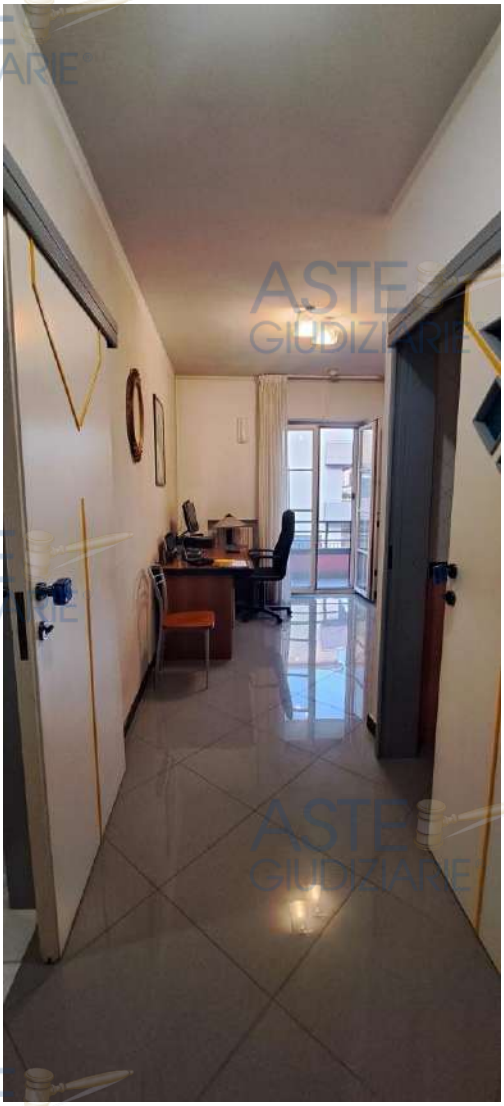


Figura 24 - Studio - piano primo

Figura 25 - Camera da letto - piano primo

Figura 26 - Salone adibito a camera da letto - piano secondo

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 27 - Bagno - piano secondo

Figura 28 - Disimpegno - piano secondo

Figura 29 - Salone adibito a camera da letto - piano secondo

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 30 - Locale adibito a camera - piano sottotetto

Figura 31 - Locale adibito a disimpegno - piano sottotetto

Figura 32 - Locale adibito a camera da letto - piano sottotetto

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

Figura 33 - Balcone - piano sottotetto

Figura 34 - Vano scale - piano sottotetto

Figura 35 - Locale adibito a bagno - piano sottotetto

Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

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 DEL QUESITO N° 3

Così come già evidenziato nei quesiti precedenti, i beni oggetto di stima afferiscono ad un'unica unità immobiliare distinta con il sub.04 , fanno parte di un unico complesso edilizio distinto con il numero di mappa 2080 del fgl. 17 e, pertanto, hanno percorso la medesima cronistoria catastale, come di seguito sinteticamente descritta**:**

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATA	PROTOCOLLO	DESCRIZIONE
30/01/1975	Impianto meccanocrafico – Terreni -	**p.lla 196** della consistenza di 1614 mq di natura seminativo irriguo arborato
20/05/1989	FRAZIONAMENTO - in atti dal 20.05.1989 - n. 987	**La p.lla 196** riduce la sua consistenza a 1.192 mq andando a costituire anche i mappali 1638,1639,1640,1641,1642,1643,1644,1645,1646
25/11/1999	TIPO MAPPALE - del 25-11-1999 - n. 6765.1/1999	TIPO MAPPALE con passaggio al catasto urbano - soppressione del mappale 196 e costituzione di area urbana distinta con il **mappale 2080** della consistenza di 1.192 mq.
09/12/2014	COSTITUZIONE - del 09-06-2004 - pratica SA0219989 - n. 2985.1/2004	COSTITUZIONE di UNITA' IMMOBILIARE URBANA - p.lla **2080 sub. 4 - catg. A2 - classe 5 - cons. 6,5 vani - rendita 604,25 €**
14/07/2004	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO - del 14-07-2004 - pratica SA0300287 - n. 47186.1/2004	VARIAZIONE DELLA CLASSE e DELLA CONSISTENZA - **classe 6 - cons. 10,5 vani - rendita 1.165,90 €**
22/01/2005	VOLTURA D'UFFICIO - del 22-01-2005 - pratica SA0206478 - TRASCRIZIONE n. 6332/2005 (n. 15684.1/2005)	VOLTURA D'UFFICIO - del 22-01-2005 -
09/11/2015	Inserimento in visura dei dati di superficie	Totale 173 mq - Totale escluso le aree esterne 173 mq.

Difformità catastali

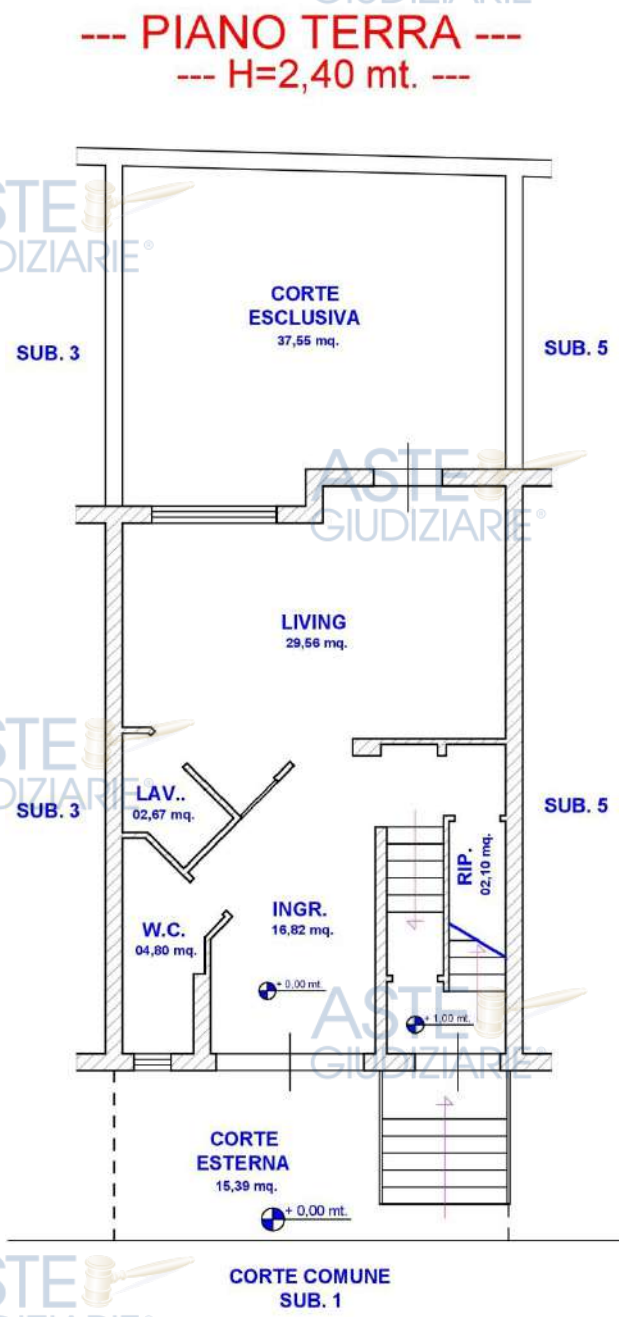
In riferimento al LOTTO unico - Abitazione - distinto in catasto fabbricati al fgl. 8 del Comune di CASTEL SAN GIORGIO part.lla 2080 sub. 04, non è stata riscontrata alcuna significativa variazione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto.

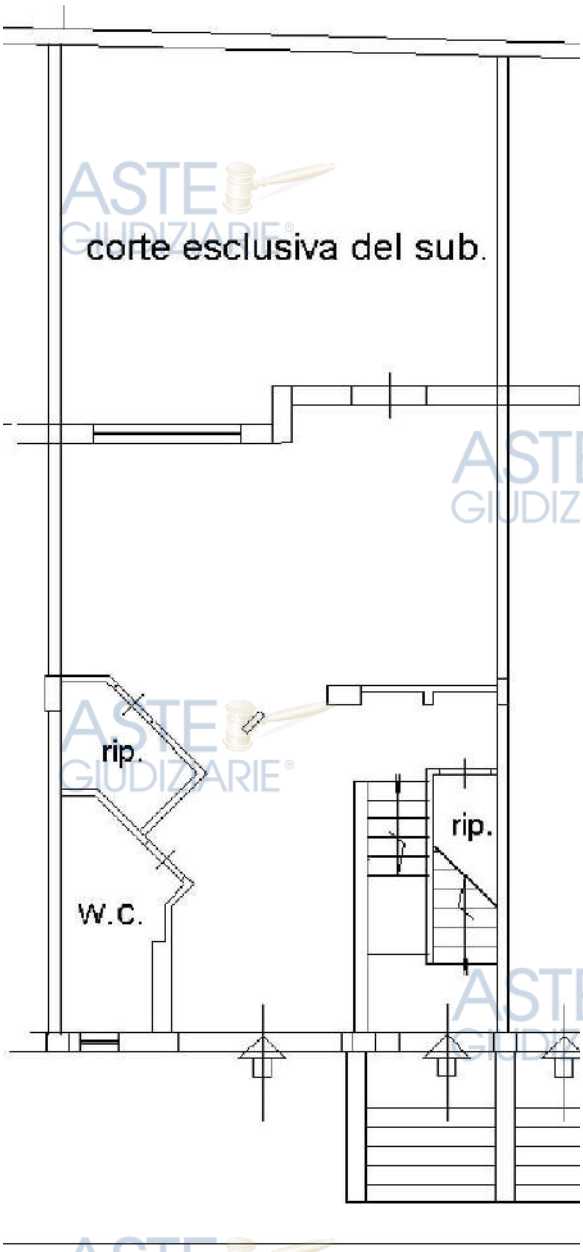
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con PLANIMETRIE CATASTALI

COSTITUZIONE di unita' immobiliare urbana - del 09-06-2004 - pratica SA0219989 - n. 2985.1/2004

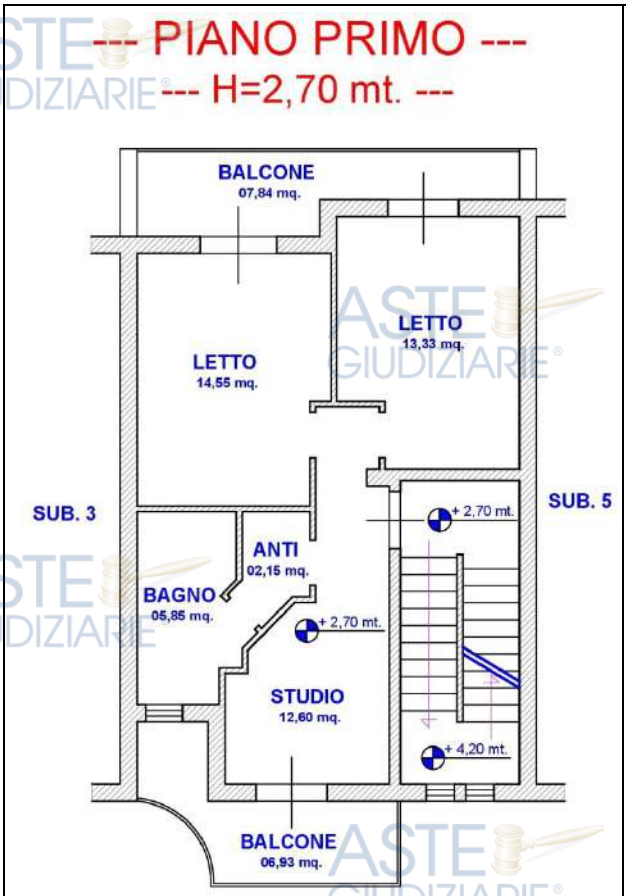
RILIEVO STATO DI FATTO – lotto unico - abitazione	PLANIMETRIA CATASTALE – lotto unico - abitazione

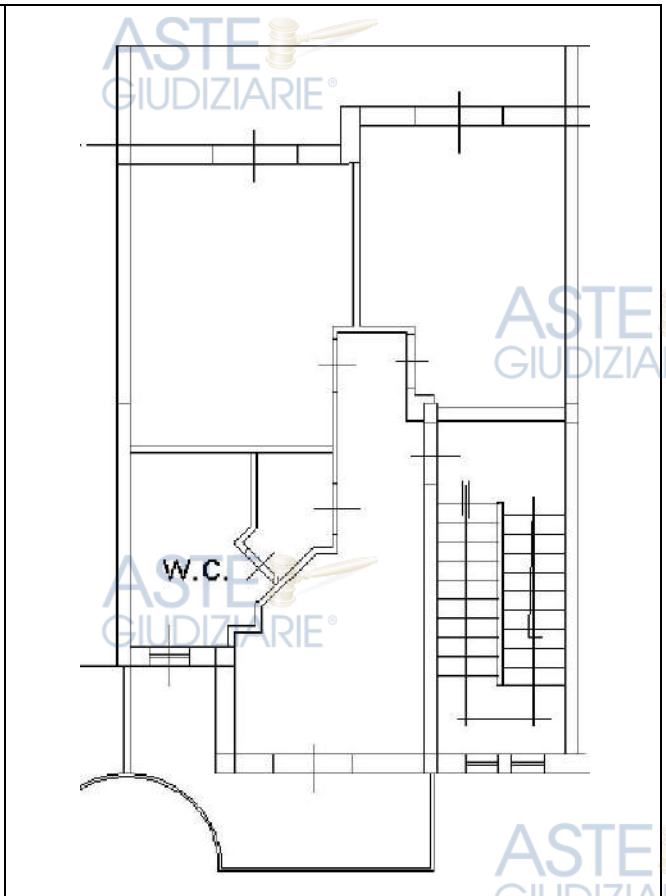


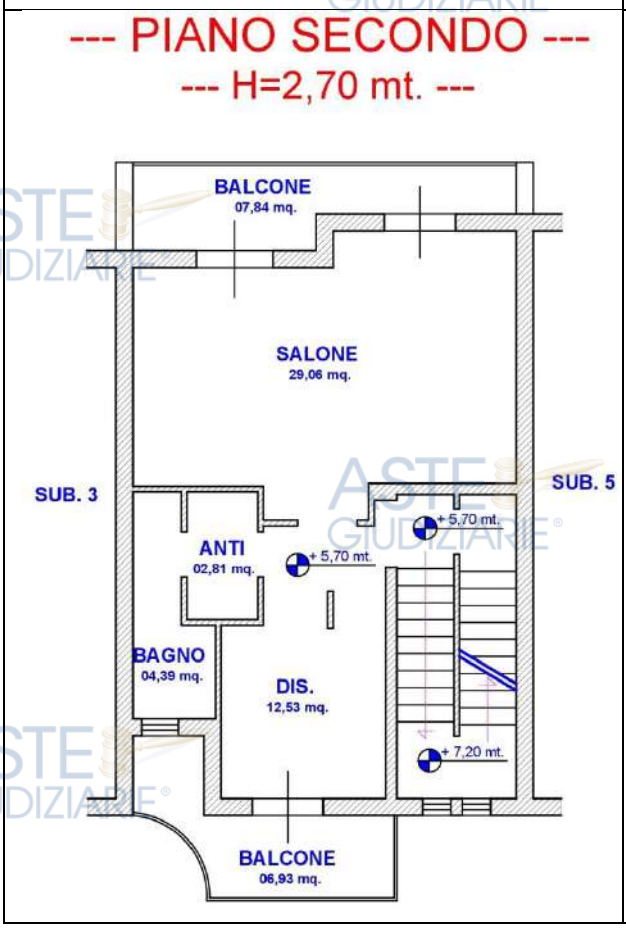


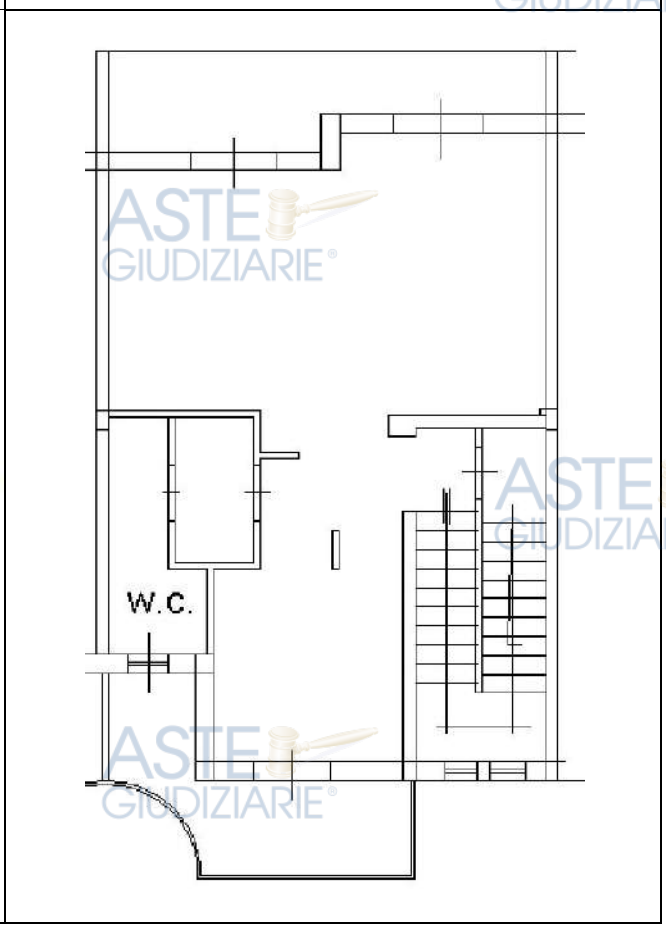
Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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



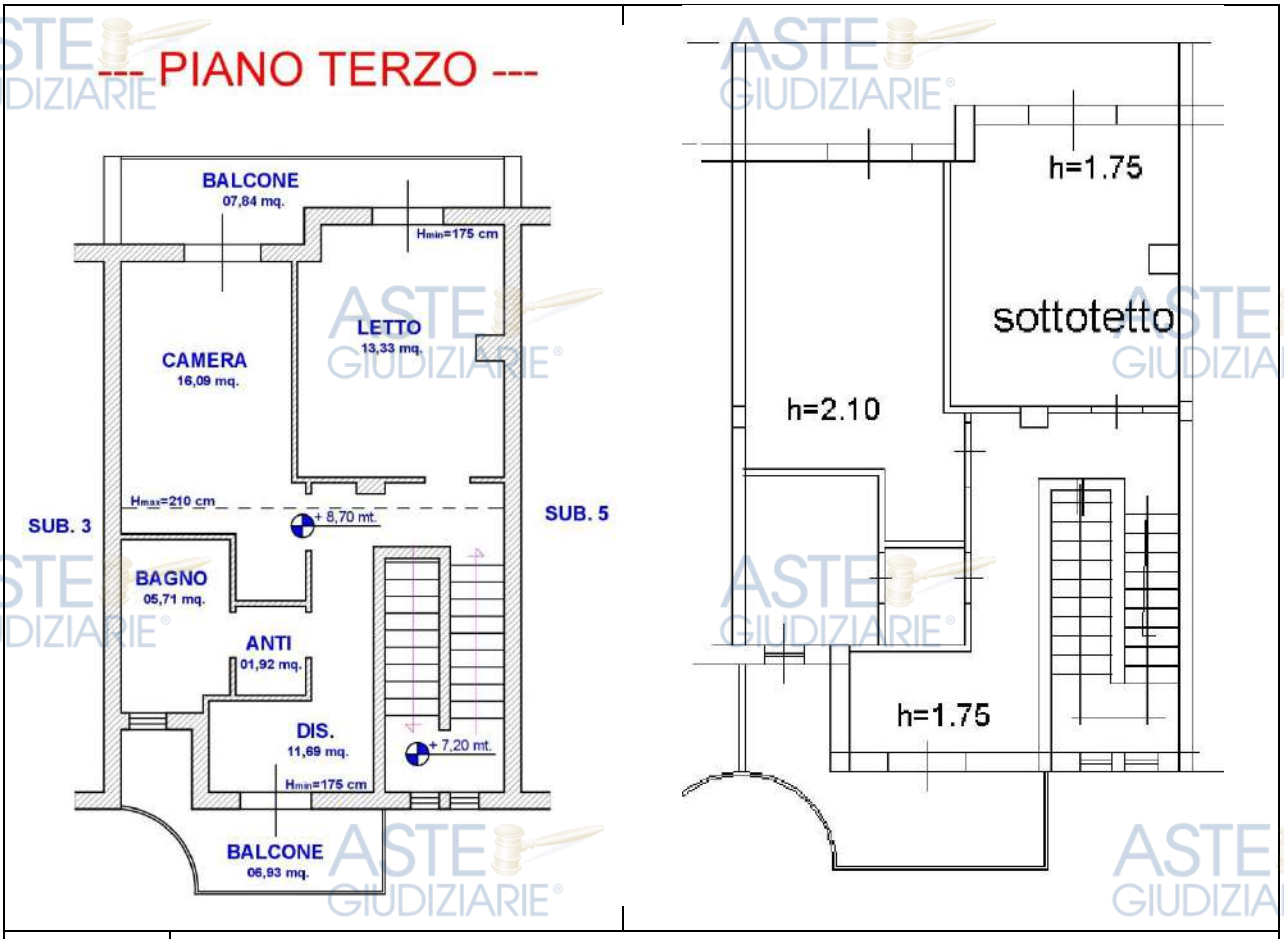






Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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



DIFFORMITA': nello stato dei luoghi non si è riscontrata alcuna significativa variazione rispetto alle planimetrie catastali.

Figura 36 - Confronto planimetrie stato di fatto e planimetrie catastali

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

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

●●●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 4

LOTTO 1 - RIEPILOGO

Abitazione su 4 livelli con annessa antistante e retrostante corte esclusiva nonché sul lato Nord area urbana esclusiva (circa 50 mq) e corte comune; Si ha accesso carrabile dal civ. 30 di Via Trieste.

L' unità immobiliare , ha una superficie lorda commerciale di 243 mq e una superficie netta omogeneizzata di 163 mq; Sul lato EST oltre ad una piaccola corte esclusiva, vi è un ampio cortile comune.

COMPOSIZIONE: **Il compendio staggito è costituito** da un' abitazione che si distribuisce su 4 livelli in particolare il **piano terra** è utilizzato ad uso residenziale con cucina/salone, bagno, lavanderia/w.c. e ripostiglio sottoscale, **piano primo** a destinazione zona notte con due camere da letto servite da balcone lato ovest, studio con balcone lato est prospiciente la corte comune, antibagno e bagno, **secondo piano** a destinazione living composto da ampio salone (utilizzato come camera da letto) con balcone al lato Ovest, disimpegno con balcone sul prospetto est, antibagno e bagno ed infine **piano terzo sottotetto** (utilizzato ad uso residenziale) composto da n. 2 camere con affaccio dal balcone sul prospetto ovest, disimpegno con balcone sul prospetto est, antibagno e bagno. I locali al piano terra hanno altezza utile interna di circa 2,40 mt., il sottotetto ha un altezza media interna di circa 1,90 mt, ed il locali residenziali al primo e secondo piano hanno un altezza netta interna di circa 2,70 mt. Circa.

IMPIANTI: L' abitazione è servita da impianto di riscaldamento e produzione di ACS con generatore a caldaia a gas con terminali a termosifone; nella pertinenziale corte antistante è posizionato il serbatoio di accumulo del gas GPL. La copertura dell' interno corpo di fabbrica è pressoché piana e sono posizionati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

FINITURE: Il fabbricato presenta finiture esterne in un discreto stato di manutenzione e conservazione così anche le finiture interne sono in discreto stato di conservazione; sono visibili fenomeni di risalita capillare nelle murature al pt . Gli infissi sono in pvc con doppio vetro e persiana alla romana, tutti i locali sono serviti da finestra o porta-finestra tali da garantire una sufficiente illuminazione ed areazione.

I CONFINI: L'immobile ad uso abitazione confina ad EST con la corte comune da cui ha accesso (sub. 1 del mappale 2080); ad OVEST la corte eslusiva al pt confina con la corte di altra proprietà distinta con il mappale 1452; a SUD ed a NORD risulta in aderenza rispettivamente alle unità immobiliari distinte con i subb. 03 e 05 del mappale 2080;

L'area urbana esterna esclusiva confina a NORD con area distinta con il mappale 1422 di altra proprietà; ad **EST** con corte comune distinta con il sub. 1 del mappale 2080; a **SUD** con corridoio per passaggio pedonale annesso all' unità distinta con il sub. 5 del mappale 2080; ed a **OVEST** con corte esclusiva annessa all' unità immobiliare distinta con uil sub. 5 del mappale 2080.

TITOLI ABILITATIVI: La costruzione della consistenza immobiliare in uno al complesso nel quale è compresa è stata eseguita in conformità ai progetti allegati alla concessione edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Castel San Giorgio (SA) in data 02 febbraio 1987 e successiva concessione edilizia in variante n.16 del 26 Maggio 1988.

LA STRUTTURA portante è mista in muratura e cemento armato, i solai sono di tipo latero - cementizio con tompagnature perimetrali in muratura;

AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI GLI IMMOBILI RISULTAVANO COMPLETATI ED UTILIZZATI.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di CASTEL SAN GIORGIO si è rinvenuto esclusivamente la concessione edilizia n 62/1987 in quanto la concessione in variante (n. 16/1988) è risultata smarrita ed irreperibile inoltre non è stata rinvenuta certificazione/segnalazione di agibilità; si è reperito altresì un successivo progetto per l' installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura (DIA n. 86 del 04.06.2009).

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate all'originario titolo edilizio abilitante (CES n. 62/87), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il piano terra riscontrato ed utilizzato come residenziale, diversamente (negli elaborati grafici allegati alla CES 62/87) è costituito da un unico ambiente a destinazione garage con w.c.;
- è stato realizzato un piccolo ampliamento del locale w.c. al piano terra rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla CES 62/87;
- il piano terzo riscontrato ed utilizzato come residenziale, diversamente (negli elaborati grafici allegati alla CES 62/87) è costituito da un unico ambiente a destinazione sottotetto;
- i balconi lato EST per tutti i livelli, hanno forma e superficie diversa rispetto a quelli rappresentati negli elaborati grafici allegati alla CES 62/87;
- Diversa distribuzione degli ambienti interni per tutti i livelli;
- Modifiche prospettuali e diversa dimensione delle aperture sui prospetti.

Non conoscendo il contenuto della concessione edilizia in variante che è andata smarrita (CES n. 16/1988), non si può stabilire se tali difformità alla Concessione edilizia originaria (CES n. 62/1987) siano qualificabili come abusi edilizi o se siano contenute nella concessione in variante; pertanto, ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, per la superficie del piano terra e del piano terzo è stato applicato un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,5 (come se la destinazione fosse non residenziale) ed inoltre, ai fini della stima, per la determinazione del valore del compendio immobiliare si è utilizzato un coefficiente riduttivo del valore finale (10 %) per tener conto del rischio e delle spese che potrebbe dover sostenere in futuro l'aggiudicatario per il ripristino/sanatoria.

Si sottolinea che qualora le richiamate difformità al titolo originario vengano qualificate come abusi edilizi:

- **In riferimento al piano terra ed al piano sottotetto, non sussistendo - in riferimento all' altezza media interna - i requisiti minimi di abitabilità per la residenza,** non si può ipotizzare la sanatoria dei cambi di destinazione; **si prevede che debba essere trasmessa SCIA di ripristino ai sensi dell' art. 23 del DPR 380/01** per il ripristino della destinazione d'uso garage con rimozione degli impianti al piano terra e sottotetto (cucina/wc).

  In riferimento alle ulteriori difformità (diversa distribuzione interna, ampliamento volumetrico del w.c. al piano terra (< 10 % Volume), variazioni prospettuali per diversa distribuzione delle aperture e diversa forma e superficie dei balconi, attesa la previsione urbanistica vigente **si prevede che debba essere trasmessa richiesta di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/01.**

APE	**CLASSE ENERGETICA F -** prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 126,37 kWh/m^{2}anno,
PREZZO A BASE D'ASTA	**€ 191.000 c.t.**

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

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 esecutat**o (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 denunzia 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.**

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

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'ul

●●●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

[redacted]

in regime di comunione dei beni) in forza di:

- *" Atto di Compravendita"* a firma del Notaio dott. Lucia DI LIETO **stipulato il 06 Settembre 2011 - Rep. 35141 - (Trascrizione a SALERNO del 13.09.2011 ai nn.** [redacted]

  CASTEL SAN GIORGIO (SA) in via Trieste civ. 30 e distinto al catasto fabbricati al Fgl. 8 [redacted]

detto immobile era pervenuto ai venditori [redacted]) giusta:

- *" Atto di Compravendita"* a firma del Notaio dott. Lucia DI LIETO **stipulato il 05 Maggio 2010 - Rep. 33794 - (Trascrizione a SALERNO del 18.05.2010 ai nn. 20726/15068)** con

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

[redacted] (SA) in via Trieste civ. 30 e distinto al catasto fabbricati al Fgl. 8 - p.lla 2080 sub. 04**,** - [redacted]

detto immobile era pervenuto ai venditori [redacted] giusta:

- *" Atto di vendita di quota"* a firma del Notaio dott. Lucia DI LIETO **stipulato il 08 Aprile 2005 - Rep. 25861 - (Trascrizione a SALERNO del 14.04.2005 ai nn. 18694/13444)** con [redacted] indivisa di 2/4 dell' immobile sito in CASTEL SAN GIORGIO (SA) in via Trieste civ. 30 e [redacted]

Detto immobile era pervenuto ai germani [redacted] Angela ciascuno per la quota di 2/4 giusta:

- *" Atto di divisione"* a firma del Notaio dott. Roberto GRECO **stipulato il 22 Gennaio 2005 - Rep. 27717 - (Trascrizione a SALERNO del 19.02.2005 ai nn. 8604/6332)** con il quale si scioglieva la comunione esistente tra i sigg.:

[redacted]

Dell' intero complesso edilizio in Castel san Giorgio alla Via Trieste (fraz. Lanzara) edificato dagli aventi diritti sul terreno distinto in catasto al fgl. 8 mappale 196 (ex 196/A) della consistenza di 11,92 are rilevato all' urbano con tipo mappale n. 4372 del 27.10. 1999 con il numero di mappa 2080.

[redacted]

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➢ [redacted]

[redacted]

Inoltre **si segnala atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 14/03/2023 rep. 3927/2022 del TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE - (Trascrizione**

[redacted]

Giorgio (SA) mappale 2080 sub. 04. contro [redacted]

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*[1]*."*

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.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

  iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
  Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

●●●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 6

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione della consistenza immobiliare in uno al complesso nel quale è compresa è stata eseguita in conformità ai progetti allegati alla concessione edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Castel San Giorgio (SA) in data 02 febbraio 1987 e successiva concessione edilizia in variante n.16 del 26 Maggio 1988 (smarrita).

Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di CASTEL SAN GIORGIO si è rinvenuto esclusivamente la concessione edilizia n 62/1987 in quanto la concessione in variante (n. 16/1988) è risultata smarrita ed irreperibile inoltre non è stata rinvenuta certificazione/segnalazione di agibilità; si è reperito altresì un successivo progetto per l' installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura (DIA n. 86 del 04.06.2009).

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate all'originario titolo edilizio abilitante (CES n. 62/87), si è riscontrata, in difformità alle risultanze dei luoghi:

- Che la richiamata licenza prevede che il piano terra (utilizzato come residenziale) sia costituito da un unico ambiente a destinazione garage con w.c.; inoltre dalla

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sovrapposizione della planimetria allegata al titolo edilizio con la planimetria rilevata sui luoghi emerge che è stato realizzato un ampliamento del locale w.c.;

- Che la richiamata licenza prevede che il piano terzo sia costituito da un unico ambiente a destinazione sottotetto ;
- Che i balconi lato EST a tutti i livelli, abbiano forma e superficie diversa;
- Diversa distribuzione interna a tutti i livelli;
- Modifiche prospettuali a causa della diversa dimensione delle aperture sui prospetti

Non conoscendo il contenuto della concessione edilizia in variante che è andata smarrita (CES n. 16/1988), non si può stabilire se tali difformità alla Concessione edilizia originaria (CES n. 62/1987) siano qualificabili come abusi edilizi o se siano contenute nella concessione in variante; pertanto, ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, per la superficie del piano terra e del piano terzo è stato applicato un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,5 (come se la destinazione fosse non residenziale) ed inoltre, ai fini della stima, per la determinazione del valore del compendio immobiliare si è utilizzato un coefficiente riduttivo del valore finale (10 %) per tener conto del rischio e delle spese che potrebbe dover sostenere in futuro l'aggiudicatario per il ripristino/sanatoria.

Si sottolinea che qualora le richiamate difformità al titolo originario vengano qualificate come abusi edilizi:

- **In riferimento al piano terra ed al piano sottotetto, non sussistendo - in riferimento all' altezza media interna - i requisiti minimi di abitabilità per la residenza,** non si può ipotizzare la sanatoria dei cambi di destinazione; **si prevede che debba essere trasmessa SCIA di ripristino ai sensi dell' art. 23 del DPR 380/01** per il ripristino della destinazione d'uso garage con rimozione degli impianti al piano terra e sottotetto (cucina/wc).

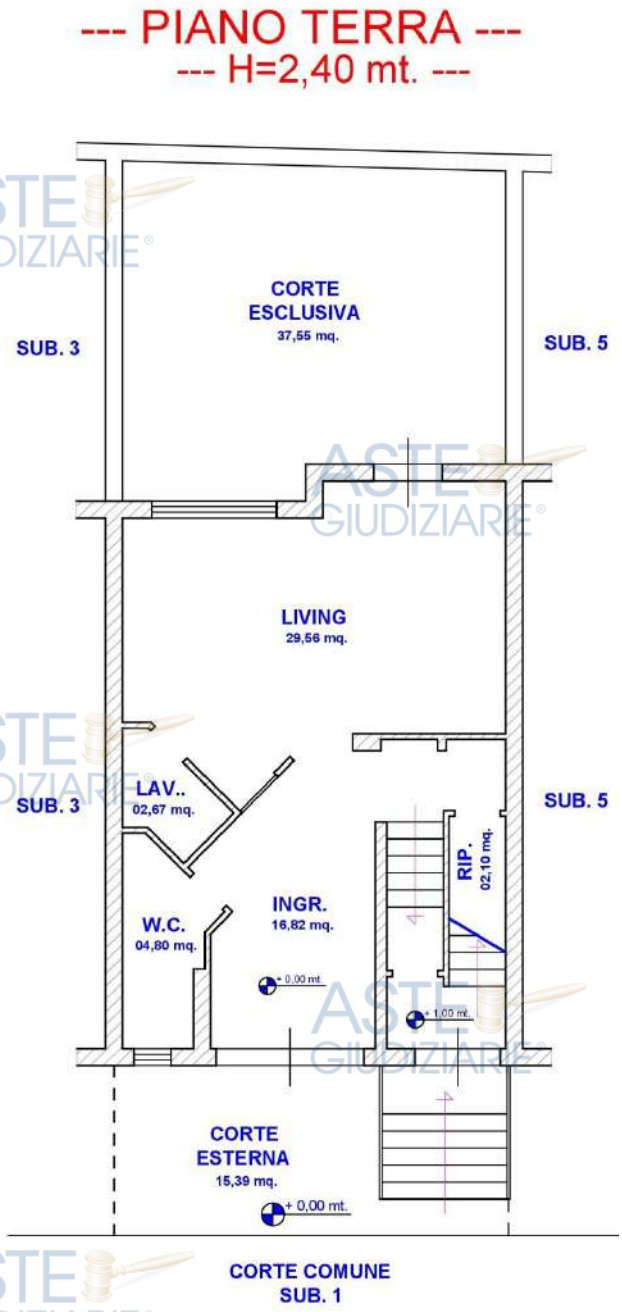
  In riferimento alle ulteriori difformità (diversa distribuzione interna, ampliamento volumetrico del w.c. al piano terra (< 10 % Volume), variazioni prospettuali per diversa distribuzione delle aperture e diversa forma e superficie dei balconi, attesa la previsione urbanistica vigente **si prevede che debba essere trasmessa richiesta di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/01.**

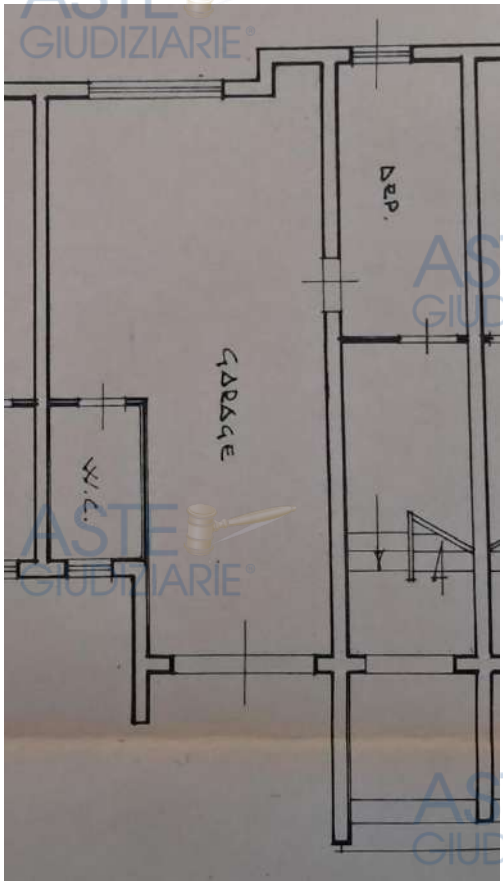
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con STATO AUTORIZZATO

PLANIMETRIA TITOLO ABILITATIVO - PDC n. 62 del 02 Febbraio 1987 – lotto unico - abitazione -

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	PLANIMETRIA TITOLO ABILITATIVO RILEVATO

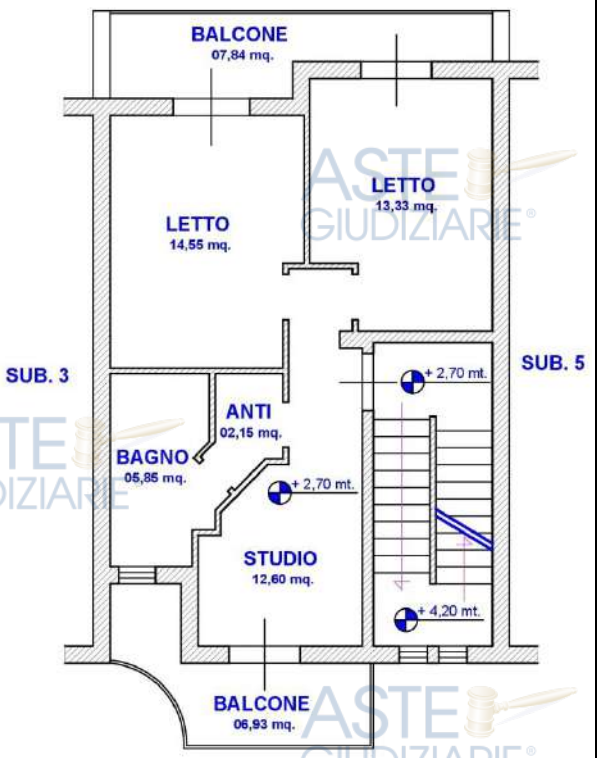


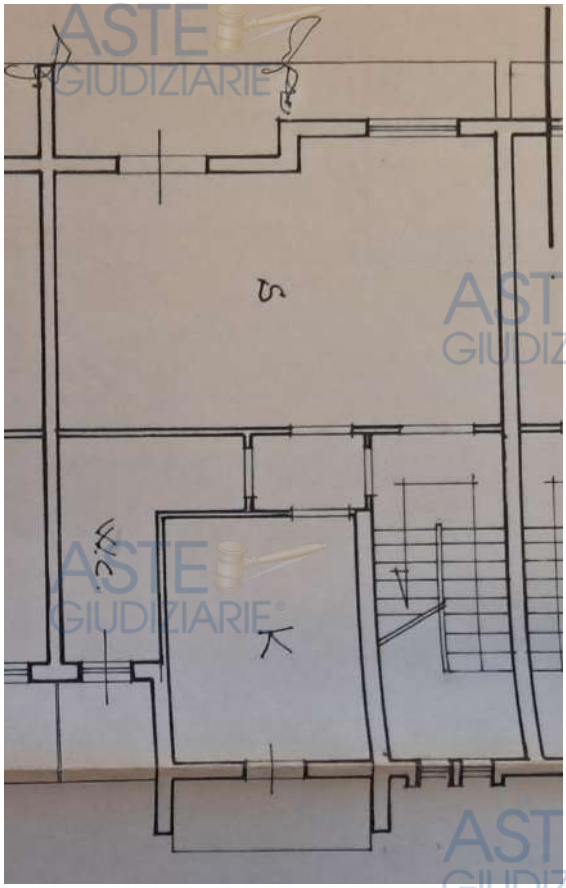


Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

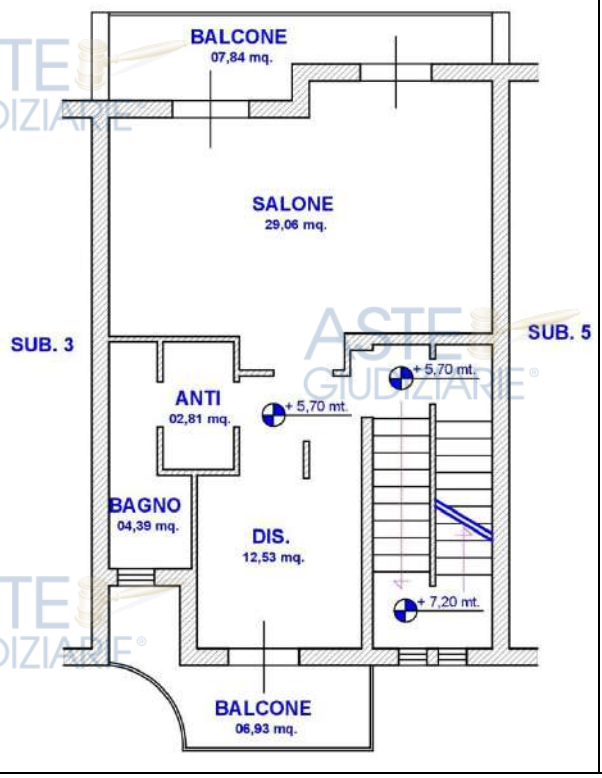
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

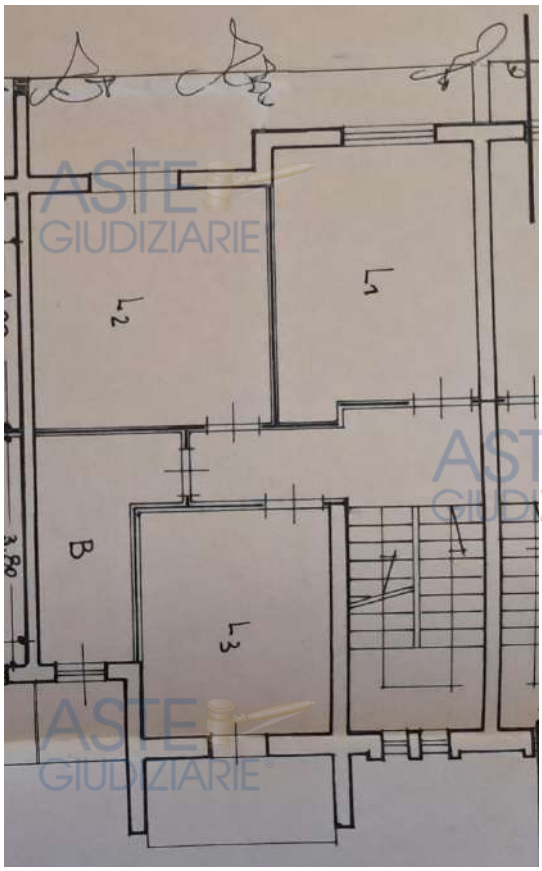
--- PIANO PRIMO ---
--- H=2,70 mt. ---





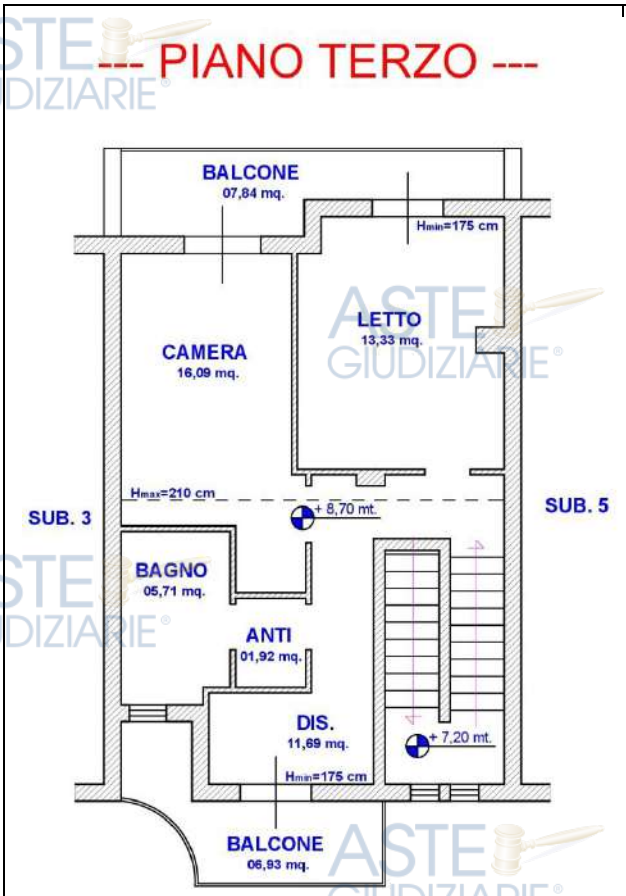
--- PIANO SECONDO ---
--- H=2,70 mt. ---

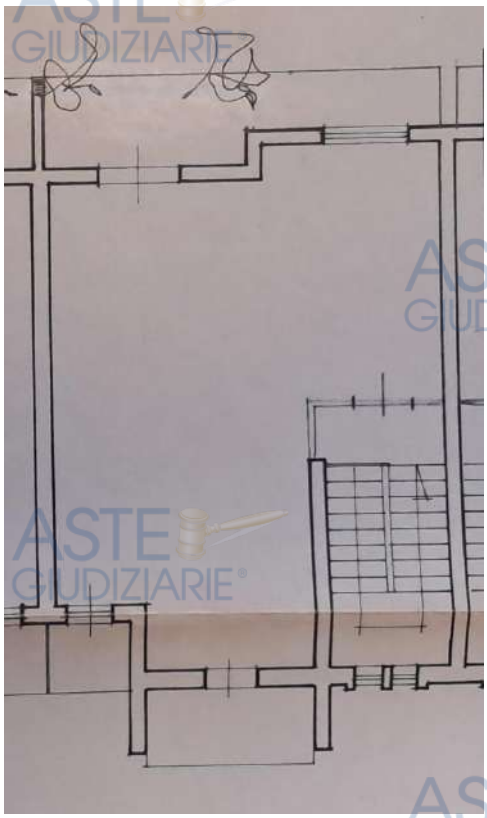




Ing. Domenico SARNO
84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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





DIFFORMITA': nello stato dei luoghi non si è riscontrata alcuna significativa variazione rispetto alle planimetrie catastali.

Figura 37 - Confronto planimetrie stato di fatto e planimetrie catastali

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

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 DEL QUESITO N° 7

Al momento dell'accesso, così come riportato nel verbale di primo accesso, l'immobile risultava occupato dall' esecutata sig.ra [redacted] All' esito dell' accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castel San Giorgio, risultava che in Via Trieste civ. 30, nel

[redacted]

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;

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico - edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

●●●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 8

In data **18.01.2025** si effettuavano ispezioni ipotecarie attraverso il sistema informatizzato -

[redacted]

- **IPOTECA VOLONTARIA - del 14.04.2005 – R.G. 18695- R.P. 3526 - *Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Pubblico Ufficiale: Lucia DI LIETO – REP:***

[redacted]

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

veniva estinta con comunicazione n. 2299 del 07/12/2007 e cancellazione Totale del 13/12/2007.

- **IPOTECA VOLONTARIA - del 26.10.2007 – R.G. 52511- R.P. 13094 - *Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Pubblico Ufficiale: Lucia DI LIETO – REP:*** [redacted]

  veniva estinta con comunicazione n. 2251 del 14/05/2010 e cancellazione totale del 07/06/2010.

- **IPOTECA VOLONTARIA - del 13.09.2011 – R.G. 34928 - R.P. 5034 - *Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Pubblico Ufficiale: Lucia DI LIETO – REP:*** [redacted]

  340.000 € - interesse - spese - 25 anni) per la piena proprietà unità immobiliare sita in CASTEL SAN GIORGIO (SA) alla Via Trieste censita in catasto fabbricati al fgl. 8, part.lla 2080 sub. 04 con successiva annotazione di erogazione a saldo n. 3253 del 22.09.2011.

- **TRASCRIZIONE CONTRO – del 26.04.2023 - R.G. 17538 – R.P. 13998 – *Provvedimento di assegnazione della casa familiare - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nocera Inferiore – REP: 3927/2022 del 14/03/2023;***

- **TRASCRIZIONE CONTRO – del 19.06.2024 - R.G. 26725 – R.P. 21831 – *Verbale di pignoramento immobiliare - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nocera Inferiore – REP: 1937 del 08/05/2024*** in favore della ALTEA spv. (c.f. 12398590963) - La formalità veniva trascritta per la piena proprietà dell' unità immobiliare sita in CASTEL SAN GIORGIO (SA) alla Via Trieste censita in catasto fabbricati al fgl. 8, part.lla 2080 sub. 04**.**

Al momento, in base agli accertamenti e alle notizie raccolte, si riscontra:

- INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE;
- INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI;
- INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE: Vi è **provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 14/03/2023 rep. 3927/2022 del TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE - (Trascrizione a SALERNO del 26.04.2023 ai nn. 17538/13998) a**

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

favore di [redacted] dell' immobile identificato al fgl. 08 del Comune di Castel San Giorgio (SA) mappale 2080 sub. 04. contro [redacted] Ma anch'essa risulta esecutata.

- INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI: non sono stati riscontrati sugli immobili pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi e/o acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE: non è costituito condominio;
- ESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU': non sono emerse servitù.
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Cancellazione del pignoramento.

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.

●●●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 9

I beni oggetto di perizia non ricadono su suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento.

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 **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

●●●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 10

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dei soggetti esecutati e dalle ricerche effettuare non sono emersi pesi o oneri di alcun tipo sull'immobile pignorato.

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.

●●●

Dalle ricerche effettuare non è emerso che sia costituito un condominio.

QUESITO N° 12: Stima degli immobili staggiti.

RISPOSTA DEL QUESITO N° 12

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili:

LOTTO unico - ABITAZIONE - STIMA

TIPOLOGIA	**Abitazione su 4 livelli comune con annessa antistante e retrostante corte esclusiva nonché sul lato Nord area urbana esclusiva (circa 50 mq) e corte comune; Si ha accesso carrabile dal civ. 30 di Via Trieste.**
UBICAZIONE	Via Trieste civ. 30 (fraz. Lanzara) – CASTEL SAN GIORGIO (SA)
CONSISTENZA	**$S_{netta\text{-}omogenizzata}$ = 163 mq**
	$S_{lorda\text{-}commerciale}$ = 243 mq

DATI CATASTALI

Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
08	2080	04	A/2	6	10,5vani	T-1-2-3	1.165,90 €

METODO DI STIMA

Nella fattispecie, relativamente al **LOTTO unico (mappale 2080/04)** comprensivo di pertinenze, si è proceduto all'analisi attraverso tre distinti metodi di stima: due sono di tipo diretto (sintetico – comparativo), mentre il terzo deriva dall'applicazione di un modello indiretto (capitalizzazione del reddito).

I **criteri diretti (o sintetico-comparativi)** consistono nel desumere il più probabile valore di mercato, dalla ricerca di trasferimenti di immobili similari ed in aree vicine, attingendone i prezzi di riferimento dalle agenzie e dai borsini immobiliari nonché da recenti compravendite. Tenute poi presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse,viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale considerata pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine)* più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i \qquad \text{dove:}$$

S_L: Superficie Lorda = $S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + 50\% S_{\text{muri esterni}}$

A_i: Superfici degli accessori (nel nostro caso area esterna)

x_i: Coefficienti di ragguaglio (10%)

Nel caso di specie:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile da stimare sono state desunte mediante specifico sopralluogo;
- La metodologia di confronto è stato il " Market Comparison Approch" (MCA) che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra l' immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell' immobile da valutare; Il metodo "MCA" opera una serie di aggiustamenti sistematici quantitativi dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e degli immobili oggetto di stima.
- **La ricerca degli immobili di confronto, per il caso di specie è stata effettuata:**
  - **<u>consultando</u> le banche dati di alcune agenzie immobiliari relative a quotazioni e compravendite recenti di beni simili in zona;**
  - **<u>estrapolando</u> in riferimento alla stessa tipologia e segmento immobiliare, il valore medio unitario proposto dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel corso del I semestre 2024 e apportando i dovuti aggiustamenti sulla scorta del confronto delle caratteristiche dell' immobile oggetto di stima con quelle ordinarie all' interno dell' orizzonte spaziale OMI considerato.**

Il **criterio indiretto (o di capitalizzazione del reddito)** consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Tale metodo di tipo indiretto, ha carattere economico – finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni di affitto annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo, oltre che essere funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dello stato manutentivo, è altresì variabile per le oscillazioni del mercato

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare.

CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI -

Sono stati interrogati alcuni operatori economi circa il valore di mercato di immobili simili - per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - a quello oggetto di stima; Nella tabella di seguito si riportano i valori al metro quadrato (mq) riferiti alla superficie utile omogeneizzata, unità di misura di uso fra gli operatori immobiliari:

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA: - Abitazione - - Parametro: superficie utile omogeneizzata -	
PRIMO OPERATORE	**1.300 €/mq**
SECONDO OPERATORE	**1.200 €/mq**
TERZO OPERATORE	**Compreso tra 1.200 e 1.300 €/mq**
MEDIA OPERATORI	**1.250 €/mq**

Quotazioni Agenzie Immobiliari – Castel San Giorgio -

Analizzando i canali informatici delle principali agenzie immobiliari nazionali e locali, i siti di offerte di privati per cessioni, nonché i borsini e le aste legali, sono state confermate le quotazioni delle agenzie immobiliari per gli immobili con la medesima destinazione ricadenti nella stessa zona.

Il valore unitario per il bene oggetto di stima - individuato mediando i valori riscontrati - è di circa **1.230 €/mq riferito alla sup. utile omogeneizzata** che, rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di valutazione **(Sup. utile omogeneizzata = 163 mq),** restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{€}{mq}\ 1.250 \times \text{mq}\ 163 = €\ \mathbf{204.000\ c.t.}$$

- CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI OMI -

Un'ulteriore previsione del valore di stima degli immobili da periziare è stata fatta utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L' O.M.I. fornisce le quotazioni immobiliari semestrali che individuano, per ogni delimitata zona omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie commerciale lorda in euro al mq, dei valori di mercato per la vendita e la locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO (SA) **Periferie**/FRAZIONI - TRIVIO – CASTELLUCCIO - LANZARA								
PRIMO SEMESTRE 2024	**Stato conservativo**	**Tipologia Superficie Lorda**	**Valore Mercato (€/mq)**			**Valore Locativo (€/mq)**		
			Min	**Medio**	**Max**	**Mi.**	**Medio**	**Max**
Abitazione di tipo CIVILE	NORMALE	LORDA	**710**	**850**	**990**	**1,8**	**2,0**	**2,2**
Abitazione di tipo ECONOMICO	NORMALE	LORDA	**620**	**775**	**930**	**1,2**	**1,5**	**1,8**
Ville e villini	NORMALE	LORDA	**850**	**925**	**1000**	**2,0**	**2,45**	**2,9**

Quotazioni OMI - Primo Semestre 2024 –

- Sulla base dei valori offerti dall'OMI, relativi al **primo semestre 2024**, si è determinato, all'interno del range di riferimento, **il valore medio unitario** a metro quadrato che può essere associato al prezzo medio riferito a condizioni di ordinaria manutenzione di un immobile di tipologia ordinaria all' interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio **(850 €/mq)**, per tener conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, vie di comunicazione) ed intrinseche (tipologia edilizia, piano, manutenzione, vetustà, grado tecnologico, efficienza energetica e veduta), sono stati applicati dei coefficienti di pregio e di deprezzo.

Nella fattispecie, le caratteristiche che maggiormente condizionano i beni oggetto di stima si traducono nei seguenti

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficienti:

- **C_u** (indice di ubicazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la vicinanza degli immobili ai centri abitati. Nel caso in esame l' immobile ricade in un contesto residenziale in zona vicino alle principali vie di snodo verso i comuni limitrofi; si propone un valore pari a **1,15**;

- **C_c** (indice di pregio e conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo e per la qualità delle finiture architettoniche. I locali tutti sono rifiniti e versano in discreto stato di conservazione infatti le pareti al piano terra sono interessate da fenomeni di risalita capillare ed inoltre ci sono diverse fessurazioni negli intonaci esterni Viste le condizioni riscontrate internamente ed esternamente - si propone un valore pari a **0,90**;

- **C_d** (indice di dimensione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a vendersi e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona. L'immobile in esame ha dimensioni discrete per la vendita pertanto si utilizza un coefficiente pari a **1,00**;

- **C_p** (indice di esposizione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi del suo orientamento, vista, esposizione, piano etc. Nel caso in esame trattandosi di un edificio con doppia esposizione, balcone su entrammbi i prospetti per ogni piano ed affaccio su corte comune ma tenuto altresì conto che gli affacci sono EST/OVEST si propone un valore pari a **1,20**;

- **C_t** (indice di tecnologia): esprime un apprezzamento/deprezzamento che tiene conto dell'impiantistica per l'illuminazione ed il riscaldamento/raffrescamento. Essendo l' appartamento dotato di impianto di riscaldamento e produzione di ACS a caldaia a gpl con serbatoio privato, considerata la presenza dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e tenuto conto delle risultanze dell' attestazione delle prestazioni energetiche si propone un valore pari a **1,25;**

$$V_{unitario} = Vm * \sum Ci$$

$$V_{unitario} = 850\ € * 1{,}10 = 935\ €/mq$$

Il valore unitario così ottenuto per il bene oggetto di stima è di circa **935 € al mq riferito alla sup. lorda commerciale,** se rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di stima **(Sup. Lorda commerciale ~ 243 mq)** restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{€}{mq} 935 \times \text{mq } 243 = € \mathbf{227.000\ c.t.}$$

- CRITERIO INDIRETTO - QUOTAZIONI DI MERCATO -

Applicando il metodo indiretto, il valore dell'immobile può essere calcolato mediante la formula:

$$V = \frac{RN}{C}$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene;
- RN è il reddito netto annuo che il bene produce;
- C è il saggio di capitalizzazione dell'immobile da stimare individuato attraverso indagine diretta di mercato e/o attraverso l'analisi delle circostanze che lo influenzano; per l'immobile in oggetto il saggio in esame è del **2,5%.**

Dai borsini immobiliari, prendendo a confronto immobili con caratteristiche simili, si è constatato che il fabbricato in esame potrebbe produrre **un reddito mensile lordo di circa 500 € (stimato 2,0 €/mq * 243 mq = 500 €/mese c.t.)** pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo ottenuto dal suddetto reddito lordo decurtato dalle spese.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

BENE oggetto di stima	MEDIA REDDITO ANNUO LORDO [RL]	SPESE STIMATE [S]	REDDITO ANNUO NETTO [RN]	VALORE STIMATO INDIRET. [V]
Abitazione	€ 6.000	6.000 * 15 % = 900 €	€ 5.100	€ 204.000

Sintesi Valutativa - Valore Indiretto

VALORE DI MERCATO

VALORE MEDIA DEI DIVERSI CRITERI				
TIPOLOGIA IMMOBILE	**STIMA - Agenzie**	**STIMA - OMI**	**STIMA - INDIRETTA**	**PIU' PROBABILE VALORE DI MECATO**
STUDIO 2204/80	**€ 204.000**	**€ 227.000**	**€ 204.000**	**€ ≈ 212.000**

TOTALE SPESE	**NESSUNO**

Lo scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c. , per l'eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata; per le 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; Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 10%.

PREZZO DI VENDITA	**In definitiva il prezzo da porre a base d' asta è:** **PREZZO DI VENDITA = (valore di mercato – spese) – 10% = (212.000 – 0.00) * 0,9 =** **€ 191.000 -**

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.

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 DEL QUESITO N° 13

Gli esecutati [redacted] risultano proprietari in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, ed entrambi per l'intero.

QUESITO N° 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

●●●

RISPOSTA DEL QUESITO N° 14

In data **17.09.2024** a mezzo PEC si richiedeva ai servizi demografici ed allo stato civile del comune di CASTEL SAN GIORGIO, copia del certificato di residenza e di stato di famiglia ed estratto di matrimonio dei sig. [redacted] la richiesta veniva evasa a mezzo PEC del 18.09.2024 venivano trasmessi i certificati di residenza e di stato di famiglia dei sigg. [redacted] e si comunicava che l' estratto di matrimonio era di competenza del comune di Vietri Sul Mare (SA); In data 19.09.2024 la richiesta veniva effettuata agli Uffici del Comune di VIETRI SUL MARE che la evadevano con PEC di riscontro del 19.09.2024;

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dai certificati si evince che:

- il sig. [redacted] è nato nel comune di Castel San Giorgio il 07.06.1963 - Atto n. 93 – parte I. - serie A - anno 1963 - Comune di CASTEL SAN GIORGIO (SA);
- la sig.ra [redacted] è nata nel comune di Nocera Inferiore (SA) il 07.06.1963 - Atto n. 60 – parte II - serie A - anno 1969 - Comune di NOCERA INFERIORE (SA);
- [redacted]

  [redacted]

  MARE (SA) il 09/07/1962 (atto n. 58 - Parte 2 - Serie A - anno 1962) senza ANNOTAZIONI e hanno scelto il regime della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.
- *Inoltre* **si segnala atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 14/03/2023 rep. 3927/2022 del TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE - (Trascrizione a SALERNO del 26.04.2023 ai nn. 17538/13998) a favore di** [redacted]) dell' immobile identificato al fgl. 08 del Comune di Castel San Giorgio (SA) mappale 2080 sub. 04. contro [redacted]

▪ CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Cava dei Tirreni, lì Aprile 2024

L' Esperto Stimatore

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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

ELENCO ALLEGATI

A.1. Nomina, comunicazioni e verbali;

A.2. Estratti fascicoli di causa;

A.3. Certificazioni (Residenza, stato di famiglia, matrimonio, visura camerale);

A.4. Documentazione catastale;

A.5. Ispezioni Ipotecarie;

A.6. Atti Notarili;

A.7. Documentazione urbanistica;

A.8. Elaborati grafici e calcolo della consistenza;

A.9. Attestati prestazione energetica – A.P.E. –

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 334.9799400
Email: domsarno@alice.it
P.E.C. domenico.sarno@ordingsa.it

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