

*Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore*

— *Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

*Perizia di stima R.G. Esec. N. 98/2022*

*ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA MARIA TROISI*

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE®**

**Esecuzione Immobiliare R.G. Esec. N. 98/2022**

*Promossa da*

*Contro*

*Omissis Omissis*

**NOCERA INFERIORE, luglio 2024**

**L'ESPERTO**

**Ing. Stefania Sellitti**





## **INDICE**

<b>INCARICO.....</b>	<b>3</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>23</b>
<b>CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>23</b>
<b>ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA .....</b>	<b>25</b>
<b>QUESITO 1.....</b>	<b>25</b>
<b>QUESITO 2.....</b>	<b>32</b>
<b>QUESITO 3.....</b>	<b>58</b>
<b>QUESITO 4.....</b>	<b>59</b>
<b>QUESITO 5.....</b>	<b>60</b>
<b>QUESITO 6.....</b>	<b>61</b>
<b>QUESITO 7.....</b>	<b>65</b>
<b>QUESITO 8.....</b>	<b>65</b>
<b>QUESITO 9.....</b>	<b>69</b>
<b>QUESITO 10.....</b>	<b>69</b>
<b>QUESITO 11.....</b>	<b>69</b>
<b>QUESITO 12.....</b>	<b>69</b>
<b>QUESITO 13.....</b>	<b>75</b>
<b>QUESITO 14.....</b>	<b>75</b>



INCARICO

Con Decreto di Nomina del 15/04/2023, la sottoscritta **Ing. Stefania Sellitti**, con studiotecnico in Via Barbarulo, 78 – 84014–Nocera Inferiore (SA), e-mail [stefaniasellitti@libero.it](mailto:stefaniasellitti@libero.it), PEC: [stefania.sellitti@ordingsa.it](mailto:stefania.sellitti@ordingsa.it), Tel. 081 92 90 55, Fax 081 92 90 55, veniva nominata, dall'Ill.mo G. E. Dott. Luigi Bobbio, come Esperto Stimatore (ex. art. 569 c.p.c.. dall'art. 13 DL 83/2015 conv. in L. 132/2015) (cfr. **Allegato A**) ed in data 26/04/2023 accettava l'incarico ed inviava telematicamente giuramento di rito a mezzo PEC all'Ufficio di Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore (SA) (cfr. **Allegato B**) attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli con il verbale di nomina e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

**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.

### **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 accorpate 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.

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

*L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

*A questo riguardo, l'esperto:*

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

*In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).*

*Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.*

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

***Ipotesi particolari:***

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

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

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

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

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

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

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

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

*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di*

occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere



autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
  - a) il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - b) lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - c) i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - d) la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

- *. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

3. *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*

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

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

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

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

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

### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

*In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.*

*Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:  
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*
- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;*
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;*
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

***In particolare, l'esperto indicherà:***

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

- 1) Domande giudiziali;*



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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle

*Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie*

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

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

- *indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);*
- *precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- *precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nella stessa ordinanza di nomina l'Ill.mo G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno 05/03/2024 ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza, poi prorogato in primis al 25/06/2024 e successivamente 27/09/2024, con deposito della perizia per il giorno 15/07/2024.

## NOTE SULLA PROCEDURA

Nell'anno 2022 del mese di Maggio signora, creditore procedente, rappresentata e difesa dagli avvocati Vincenzo Calabrese e Marco Avallone, ha effettuato Atto di Pignoramento nel procedimento esecutivo immobiliare n. 98/2022, per la somma di €40.191,95 oltre interessi legali nei confronti del sig. Omissis Omissis.

## PREMESSA

In data 27/04/2023 la sottoscritta ing. Stefania Sellitti ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 98/2022 con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

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

## CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- 15/04/2023: Deposito del decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati (cfr. **Allegato A**), nonché fissazione dell'udienza delle modalità di vendita per il giorno 05/03/2024 e successive proroghe;
- 26/04/2023: Verbale di giuramento di rito (cfr. **Allegato B**);
- 27/04/2023: Acquisizione telematica della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 98/2022 con successiva estrazione di copia integrale degli atti, comprensiva di Atto di pignoramento, Certificazione ipotecaria ventennale, Note di trascrizione;



- 29/04/2023: Inizio delle operazioni peritali con acquisizione di copia presso l'Agenzia delle Entrate Territoriale di Salerno - Servizi Catastali - delle visure catastali storiche distinte per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C1**), delle planimetrie catastali degli immobili pignorati (cfr. **Allegato C2**), del Foglio di mappa catastale (cfr. **Allegato C3**);
- 05/06/2023: Primo sopralluogo presso l'immobile in Pagani (SA), alla Via Nicola Pagano n. 13, unitamente al Custode Giudiziario della Procedura, avv. Piervincenzo Pacileo. Giunta sui luoghi, alla presenza dell'esecutato sig.ra Omissis Omissis, la scrivente, ha svolto rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile staggito (cfr. **Allegato D**);
- 05/01/2024: Richiesta a mezzo PEC da parte della scrivente alla Regione Campania di eventuale copia di Attestazione di Prestazione Energetica, se presente;
- 08/01/2024: Nota a mezzo PEC della Regione Campania alla scrivente che per l'immobile pignorato NON risulta essere stato emesso certificato APE(cfr. **Allegato G**);
- 11/01/2024: Richiesta a mezzo PEC del certificato di residenza e stato di famiglia del sig. Omissis Omissis presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Pagani (SA) (cfr. **Allegato M1**);
- 15/01/2024: Richiesta di certificato di matrimonio del signor Omissis Omissis presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Pagani (SA) (cfr. **Allegato M2**);
- 30/01/2024: Acquisizione copia atti di compravendita del Notaio dott. Gustavo Trotta (cfr. **Allegato F**);
- 22/04/2024: Acquisizione presso l'UTC del Comune di Pagani di titoli edilizi relativi gli immobili staggiti (cfr. **Allegato I**);
- 20/02/2024: Indagine Urbanistica relativa ad inquadramento territoriale in cui ricade il bene staggito nel comune di Pagani (SA) (cfr. **Allegato H**);
- 13/05/2024: Acquisizione a mano della copia di Estratto del Registro degli atti di Matrimonio per l'anno 2006 tra il sig. Omissis Omissis e la signora presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Pagani (SA) (cfr. **Allegato M2**);
- 03/06/2024: Acquisizione a mano del certificato di residenza e stato di famiglia del sig. Omissis Omissis presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Pagani (SA) (cfr. **Allegato M1**);
- 09/07/2024: Acquisizione di Ispezione ipotecaria per immobili e per soggetti (sig. Omissis Omissis) a favore e contro in forma sintetica ed integrale, riferite al ventennio antecedente l'anno 2022 (cfr. **Allegato L**);

## ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E PRODOTTA

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

- 1) Nel fascicolo di causa: Decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati; Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto con giuramento di rito (cfr. Allegato A); Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento; Certificazione ipotecario ventennale;
- 2) Visure catastali storiche, per immobile e per soggetto (cfr. Allegato C1);
- 3) Planimetrie catastali degli immobili staggiti (cfr. Allegato C2);
- 4) Stralcio del Foglio di Mappa catastale (cfr. Allegato C3);
- 5) Rilievo planimetrico (cfr. Allegato E)
- 6) Documentazione fotografica (cfr. Allegato E)
- 7) Copia Atto di Compravendita; (cfr. Allegato F);
- 8) Nota Regione Campania di assenza di Attestato di Prestazione Energetica; (cfr. Allegato G);
- 7) Certificato di residenza, dello stato di famiglia ed Estratto di Matrimonio del sig. Omissis Omissis (cfr. Allegato H);
- 8) Documentazione urbanistica – edilizia inerente i beni in Pagani (cfr. Allegato I);
- 9) Ispezione ipotecaria per immobili e per soggetti (sig. Omissis Omissis) a favore e contro in forma sintetica ed integrale, riferite al ventennio antecedente l'anno 2022 (cfr. Allegato L);
- 10) Quotazioni OMI 2° semestre 2023, Comparables di zona in vendita ed in locazione (cfr. Allegato N);

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

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare del mese di Maggio del 2022, estratto in copia dal fascicolo di causa, si evince che la signora, quale creditore procedente, dichiara "... *divolersottoporre a pignoramento immobiliare la consistenza immobiliare di proprietà del debitore signor Omissis Omissis, quale bene personale...*", consistente in:

- PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA ESCLUSIVA (1/1) su unità immobiliare ad uso civile abitazione sita nel Comune di Pagani (SA) riportata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35, cat. A/2;

- PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA ESCLUSIVA (1/1) su unità immobiliare ad uso box/garage sita nel Comune di Pagani (SA) riportata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 9, p.lla 6340 sub. 14, cat. C/6;

L'Atto di pignoramento immobiliare è stato regolarmente notificato al debitore il 10/06/2022 ed è stato trascritto in data 22/06/2022 - Registro generale n. 29831 ed aln. 23639 del Registro particolare.

#### DATI CATASTALI

L'immobile staggito è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Pagani (SA) con il seguente intestatario:

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificati			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub	Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
9	941	3	-	-	A/2	3	7,5 vani	171 mq	697,22	2
9	950	9								
9	951	35								
INTESTATARIO										
N 1.	OMISSIS OMISSIS nato a C.F.: OMISSIS Proprietà 1/1									

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificati			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub	Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano
9	6340	14	-	-	C/6	8	23 mq	27 mq	53,45	S1
INTESTATARIO										
N 1.	OMISSIS OMISSIS nato a C.F.: OMISSIS Proprietà 1/1									

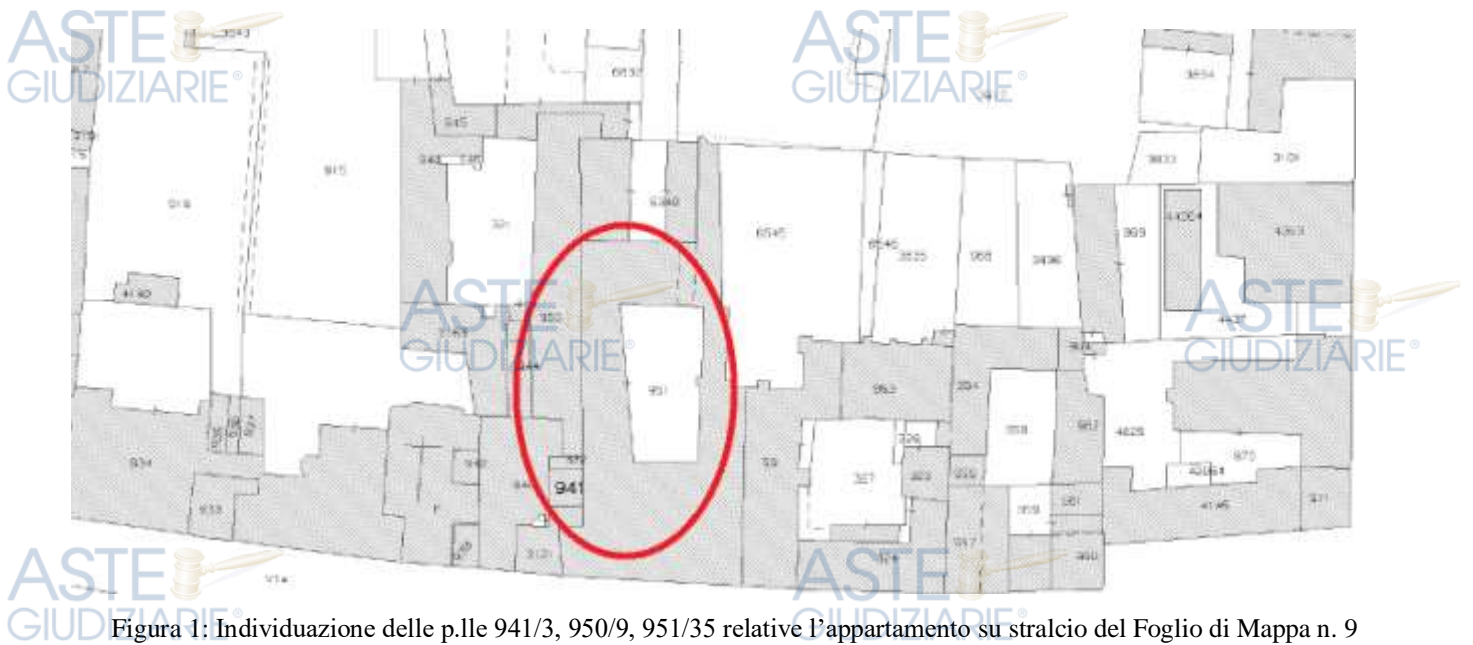


Figura 1: Individuazione delle p.lle 941/3, 950/9, 951/35 relative l'appartamento su stralcio del Foglio di Mappa n. 9



Figura 2





Figura 3



Figura 4

Figura 2/3/4: Individuazione delle p.lle 941/3, 950/9, 951/35 del foglio 9 relative l'appartamento su stralcio di mappa stradale (Google Maps) ed aerofotogrammetria (Fonte Google Heart)



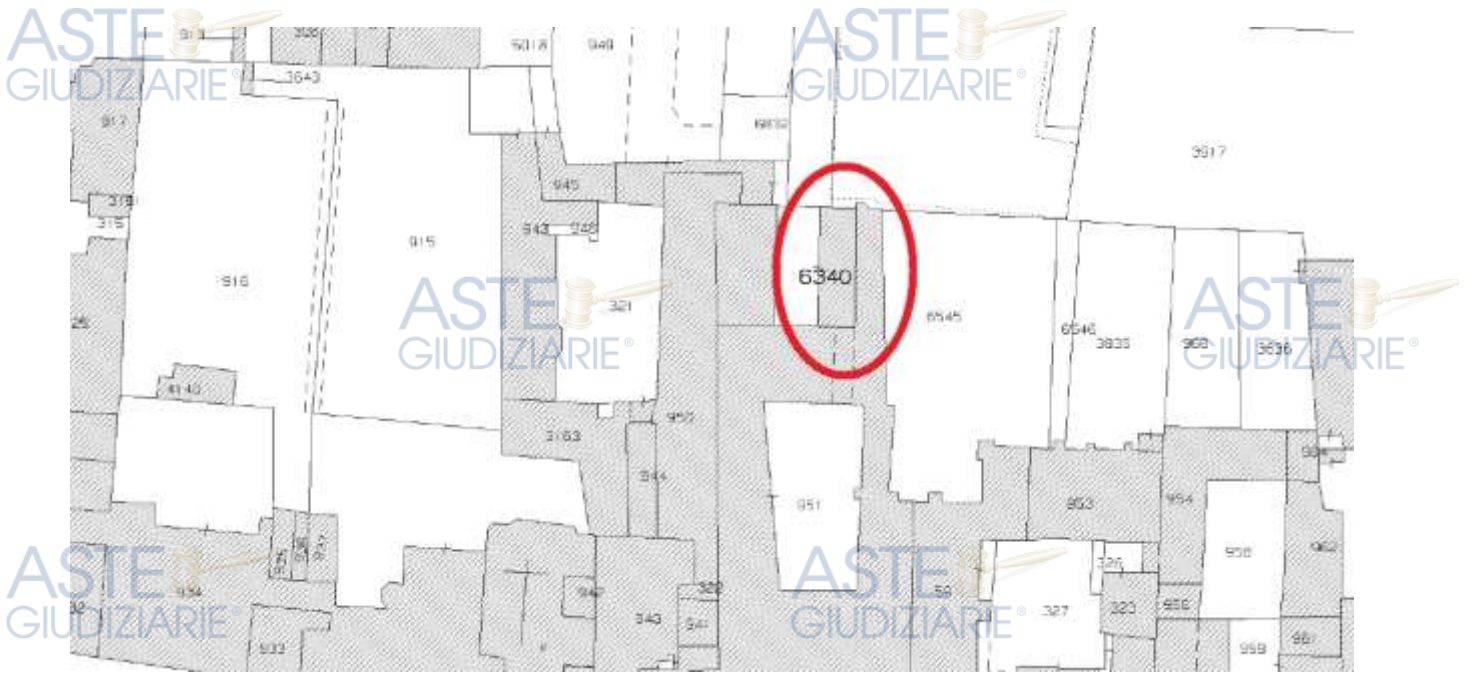


Figura 5: Individuazione dell'area 6340 relativa al box/garage su stralcio del Foglio di Mappa n. 9



Figura 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Figura 7



Figura 8

Figura 6/7/8: Individuazione delle p.lle 941/3, 950/9, 951/35 del foglio 9 relative l'appartamento su stralcio di mappa stradale (Google Maps) ed aerofotogrammetria (Fonte Google Heart)

#### NOTE SULL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Studio di ingegneria Sellitti

Ing. Stefania Sellitti

Via Barbarulo n°78 - 84014 -

Nocera Inf. (SA) Tel./Fax: 081-929055, Cell.: 3275668554

Email: [stefaniasellitti@libero.it](mailto:stefaniasellitti@libero.it) P.E.C.: [stefania.sellitti@ordingsa.it](mailto:stefania.sellitti@ordingsa.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dalla documentazione catastale acquisita dalla scrivente (visure storiche per immobile e per soggetto in Allegato C1, planimetrie catastali in Allegato C2, foglio di mappa catastale in Allegato C3) non emerge nessuna differenza relativamente alla localizzazione dello stesso rispetto a quanto riscontrato sui luoghi.

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- OMISSIS Omissis (Proprietà per 1/1)

nato a

C.F.: OMISSIS

### CONFINI DEL LOTTO

Il bene staggito, identificato al NCEU del comune di Pagani al foglio 9 part. lle 941/3, 950/9, 951/35, è posto al secondo piano, interno 5, scala A facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Palazzo Pagano" e risulta confinante a Nord con vano scale, ballatoio ed altra u.i. [int. 6] e proseguendo in senso orario con la corte comune ad Est, con Via Nicola Pagano a Sud, con altra u.i. [int. 4] ad Ovest.

Il bene staggito, identificato al NCEU del comune di Pagani al foglio 9 p.lla 6340 sub. 14, è posto al piano s1 facente parte di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Palazzo Pagano" e risulta confinante a Nord con altra u.i. [int. 10] e proseguendo in senso orario con corsia comune ad Est, con altra u.i. [int. 12] a Sud, con corsia comune ad Ovest.

### FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali dei beni pignorati, si ritiene opportuno considerare gli immobili staggiti attraverso UN UNICO lotto di vendita:

#### UNICO LOTTO DI VENDITA

- foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35, cat. A/2 identificato al NCEU del comune di Pagani (SA);
- foglio 9, p.lla 6340 sub. 14, cat. C/6 identificato al NCEU del comune di Pagani (SA).

Tale formazione di vendita si è resa necessaria, in quanto sebbene il box/garage faccia parte di un corpo di fabbrica ad uso box/garage adiacente il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, tali box/garages sono stati realizzati come pertinenze delle stesse u.i..

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi agli immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 98/2022.

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

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Lotto UNICO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono la quota di 1/1 del diritto di proprietà di:

- Un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano, interno 5, scala A di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Palazzo Pagano" sito nel Comune di Pagani (SA), alla via N. Pagano n. 13.
- Un box/garage posto al piano S1, interno 11, facente parte di un corpo di fabbrica ad uso box/garage sito nel Comune di Pagani (SA), alla via Criscuolo SNC.

L'appartamento si compone, catastalmente, di ingresso che immette nel soggiorno/cucina, un bagno salone, corridoio, due camere e secondo bagno, oltre balconcino sul fronte Ovest con affaccio sulla via pubblica. Completa la consistenza terrazzo di copertura posto al terzo piano, raggiungibile tramite scala interna esclusiva, con ingombro in corrispondenza del vano soggiorno/cucina.

L'appartamento fa parte di un fabbricato che si articola su tre livelli fuori terra ed è realizzato con struttura portante in muratura e copertura mista piano/falde, con aperture a raso per l'illuminazione diretta dei locali interni, con muratura intonacata e tinteggiata in discreto stato di conservazione.





Figura 9: Fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito

Il dettaglio delle piante dell'alloggio, così come rilevato in occasione del sopralluogo, è rimesso nell'Allegato E1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

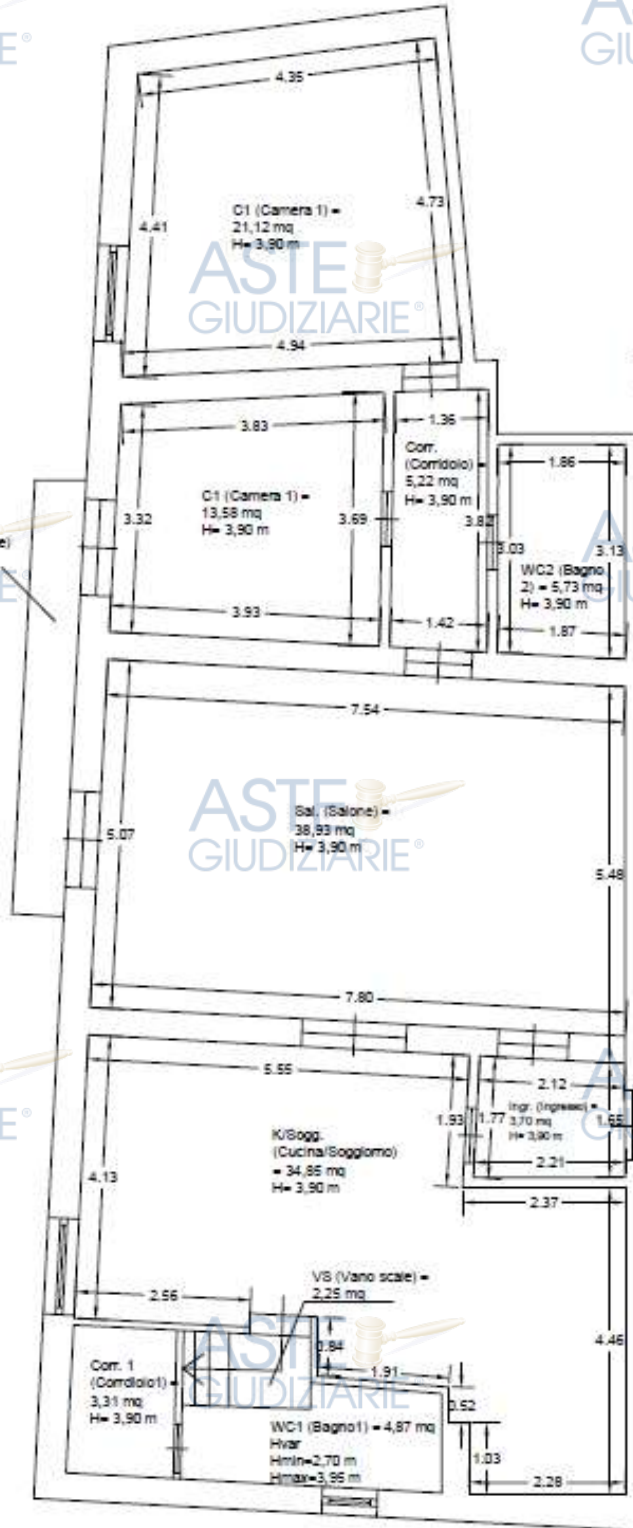
ASTE  
GIUDIZIARIE®

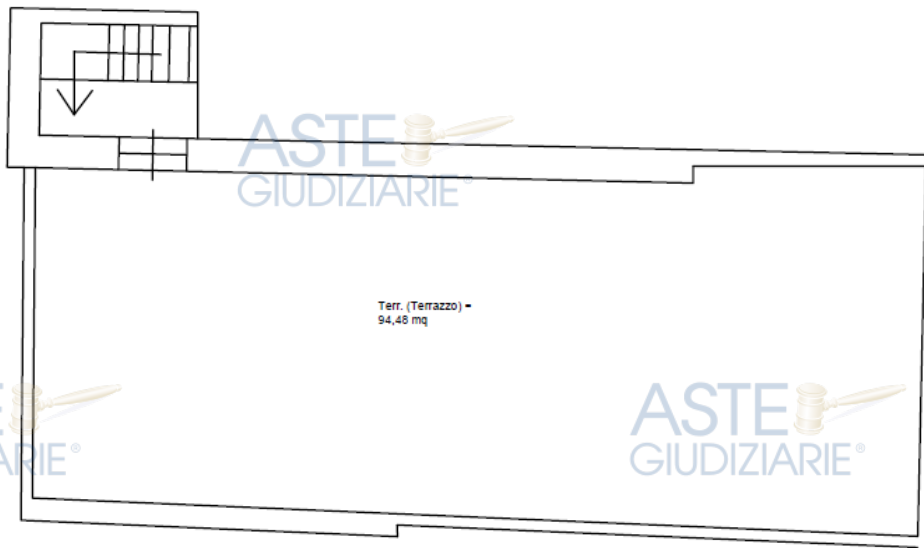
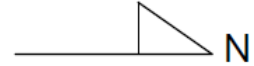
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

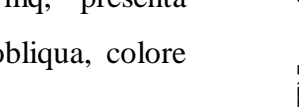
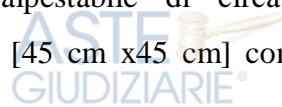




Tutti i locali, (di sopra riportati per comodità di lettura), sono stati individuati con una sigla alla quale sarà riferita superficie utile riportata nelle tabelle seguenti.

Appartamento piano secondo (foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35, cat. A/2)

- Ingr.: ingresso, con superficie calpestabile di circa 3,70 mq, presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle [45 cm x45 cm] con posa obliqua, colore beige, battiscopa in ceramica di 8 cm, pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate in color crema;
- K/Sogg.: cucina/soggiorno, con superficie calpestabile di circa 34,85 mq, presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle [45 cm x45 cm] con posa obliqua, battiscopa in ceramica di 8 cm, pareti, lato cucina, intonacate e rivestite per un'altezza pari a m. 2,25 con piastrelle in ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di colore sabbia, con posa orizzontale, pareti ed il soffitto, lato soggiorno, intonacate e tinteggiate in color crema;
- Corr.1: Corridoio 1, con superficie calpestabile di circa 3,31 mq, presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle [45 cm x45 cm] con posa obliqua, colore



beige, battiscopa in ceramica di 8 cm, pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate in color crema;

- WC1: locale bagno1, di superficie calpestabile pari a circa 4,87 mq con pavimentazione in ceramica con piastrelle [23 cm x 23 cm] con posa orizzontale dritte di colore azzurrino, pareti intonacate e rivestite per un'altezza pari a m. 2,70 con piastrelle in ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di colore azzurrino, posate oblique per un'altezza di 75 cm e posato orizzontali per la restante altezza. È dotato di alcuni apparecchi igienici (vaso, bidet lavabo, piatto doccia e lavatrice) in ceramica smaltata e rubinetteria di buona qualità. Il soffitto è intonacato e tinteggiato di color bianco;
- Vano sc.: Vano scale, con superficie calpestabile di circa 2,25 mq, presenta rivestimenti in legno, pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate in color crema;
- Sal.: salone, con superficie calpestabile di circa 38,93 mq, presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle [45 cm x 45 cm] con posa obliqua, battiscopa in ceramica di 8 cm, pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate in color crema;
- Corr.2: Corridoio 2, con superficie calpestabile pari a circa 5,22 mq con pavimentazione in ceramica con piastrelle [45 cm x 45 cm] con posa obliqua, battiscopa in ceramica di 8 cm, pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate in color crema;
- WC2: locale bagno2, di superficie calpestabile pari a circa 5,73 mq con pavimentazione in ceramica con piastrelle [23 cm x 23 cm] con posa obliqua di colore blu neavy con disegni di ceramica vietrese, pareti intonacate e rivestite per un'altezza pari a m. 2,70 con piastrelle in ceramica di dimensioni 20 x 20 cm di colore bianco e blu posate orizzontali. È dotato di alcuni apparecchi igienici (vaso, bidet lavabo evasca) in ceramica smaltata e rubinetteria di buona qualità. Il soffitto è intonacato e tinteggiato di color bianco;
- C1: camera1, con superficie calpestabile di circa 13,58 mq, presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle [45 cm x 45 cm] con posa obliqua, battiscopa in ceramica di 8 cm, pareti rivestite in parte con parato a strisce bianche e rosa ed in parte tinteggiate con colori crema e glicine, il soffitto intonacato e tinteggiato in bianco;
- C2: camera2, con superficie calpestabile di circa 21,12 mq, presenta pavimentazione in ceramica con piastrelle [45 cm x 45 cm] con posa obliqua, battiscopa in ceramica di 8 cm, pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate in bianco;



- B1: balcone1, con superficie calpestabile pari a circa 4,75 mq con pavimentazione in ceramica con piastrelle [14 cm x 28 cm] con posa orizzontale dritte di colore bianco, ringhiera in ferro;
- Terr.: Terrazzo, con superficie calpestabile pari a circa 94,48 mq con pavimentazione in asfalto, parapetto in c.a. avente altezza pari ad 1,00 e spessore 30 cm, con ricorrente in pietra naturale.

Appartamento piano secondo/terzo (foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35, cat. A/2):

Tabelle riepilogative delle superfici utili

LOTTO UNICO		
Pagani–Via N. Pagano n. 13		
Piano secondo		
Vani	Destinazione	Superficie utile [mq]
Ingr.	Ingresso	3,70
K/Sogg.	Cucina/soggiorno	34,85
Corr.1	Corridoio 1	3,31
WC1	Locale bagno 1	4,87
Vano sc.	Vano scale	2,25
Sal.	Salone	38,93
Corr.2	Corridoio 2	5,22
WC2	Locale bagno 2	5,73
C1	Camera 1	13,58
C2	Camera 2	21,12
	TOTALE	133,56

LOTTO UNICO
Pagani – Via N. Pagano n. 13
Piano secondo/terzo



Vani	Destinazione	Superficie
B1	Balcone 1	4,75
Terr.	Terrazzo	94,48
	TOTALE	99,23



- Al momento del sopralluogo sono state individuate due lievi difformità presenti nell'appartamento staggito, in particolare si segnala la realizzazione di un ripostiglio sottoscale e la realizzazione di una cabina armadio con struttura in carton-gesso e legno.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

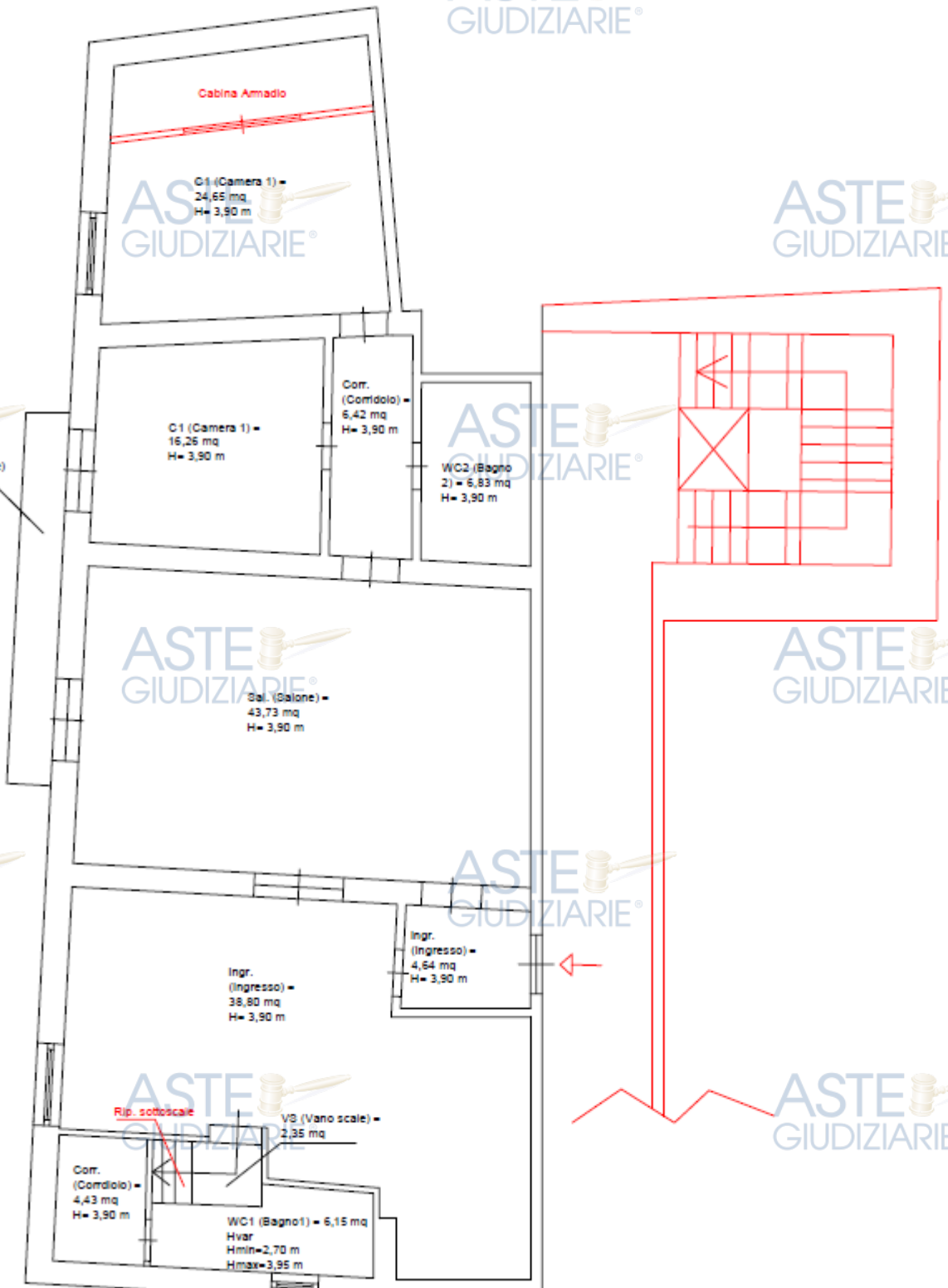
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per il calcolo della “superficie commerciale”, cui riferirsi per il valor capitale unitario, il rimando è al successivo paragrafo in ordine al calcolo della superficie convenzionale. Nel seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche, le dotazioni impiantistiche e lo stato manutentivo dell’immobile descritto.

#### **Caratteristiche generali del fabbricato**

- Struttura portante in muratura;
- Copertura a doppia falda inclinata;
- Numero complessivo dei piani: tre fuori terra;
- Le pareti esterne intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione;
- Stato di conservazione generale: buono.

#### **Caratteristiche generali dell’unità immobiliare**

- Le superfici utili sono indicate nelle tabelle che precedono;
- Altezza: l'altezza interna dell'appartamento è pari a circa 3,90 m, mentre il locale wc1 presenta un'altezza variabile, con  $H_{min} = 2,70$  ed  $H_{max} = 3,90$  m;
- Dotato di: impianto elettrico, idrico, riscaldamento con radiatori in ghisa, oltre camino posto nel vano cucina;
- Distribuzione dei locali e funzionalità: Buona erazionale;
- Esposizione: l'alloggio è prevalentemente dotato di un'unica esposizione (Sud);
- Finiture e loro stato di conservazione: le finiture, nel complesso, si presentano in un discreto stato di conservazione e manutenzione, sebbene l'immobile sia risultato in uno stato di abbandono

Infissi:

- Interni: bussole in legno tamburato;
- Esterni: in PVC con vetrocamera completi di persiane alla romana in legno;

Per i dettagli di quanto sopra esposto, oltre alla documentazione fotografica che segue, il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato E2**).





Vista dall'esterno della p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35– Fronte Sud



Ingresso



Cucina/Soggiorno



Come la precedente



WC1



1° Difficoltà: Ripostiglio sottoscala





Salone



WC2





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Corridoio 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Camera 1



Camera 2



2° difformità: Cabina armadio



Come la precedente



Balcone



Terrazzo

Il box/garage si compone, catastalmente, di un unico ambiente e risulta raggiungibile sia tramite ingresso pedonale dal vano scale condominiale del fabbricato di cui fa parte l'appartamento staggito che tramite ingresso carrabile comune da via Criscuolo.

Esso fa parte di un fabbricato che si articola su un piano fuori terra ed è realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana, in discreto stato di conservazione.





Figura 10: Corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile staggito

Il dettaglio delle piante dell'alloggio, così come rilevato in occasione del sopralluogo, è rimesso nell'Allegato E1.



Box/garage piano S1 (foglio 9, p.lla 6340 sub. 14, cat. C/6)

- Box/garage.: box/garage, con superficie calpestabile di circa 25,65 mq, presenta pavimentazione in ceramica, colore cotto, pareti ed il soffitto intonacate e tinteggiate in color bianco;

Tabelle riepilogative delle superfici utili

LOTTO II		
Pagani – Via Criscuolo		
Piano S1		
Vani	Destinazione	Superficie utile [mq]
Box/garage	Box/garage	25,65

Per il calcolo della “superficie commerciale”, cui riferirsi per il valor capitale unitario, il rimando è al successivo paragrafo in ordine al calcolo della superficie convenzionale. Nel seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche, le dotazioni impiantistiche e lo stato manutentivo dell’immobile descritto.

#### Caratteristiche generali del fabbricato

- Struttura portante in c.a.;
- Copertura piana;
- Numero complessivo di piani: uno fuori terra;
- Le pareti esterne intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione;
- Stato di conservazione generale: buono.

#### Caratteristiche generali dell’unità immobiliare

- Le superfici utili sono indicate nelle tabelle che precedono;
- Altezza: l'altezza interna del box/garage è pari a circa 3,10 m;
- Dotato di: impianto elettrico
- Distribuzione dei locali e funzionalità: Buona erazionale;
- Esposizione: l’immobile è dotato di un unico ingresso posto sul fronte Est;

· Finiture e loro stato di conservazione: le finiture, nel complesso, si presentano in un discreto stato di conservazione e manutenzione, sebbene l'immobile sia risultato in uno stato di abbandono

Infissi:

· Esterni: saracinesca in metallo;

Per i dettagli di quanto sopra esposto, oltre alla documentazione fotografica che segue, il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. *Allegato E2*).



Vista dall'esterno della p.lla 6340



Come la precedente

Box/garage

52

Studio di ingegneria Sellitti

Ing. Stefania Sellitti

Via Barbarulo n°78 - 84014 -

Nocera Inf. (SA) Tel./Fax: 081-929055, Cell.: 3275668554

Email: [stefaniasellitti@libero.it](mailto:stefaniasellitti@libero.it) P.E.C.: [stefania.sellitti@ordingsa.it](mailto:stefania.sellitti@ordingsa.it)

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come la precedente

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Come la precedente

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Ingresso tramite vano scale afferente alla corte comune del fabbricato di cui fa parte l'immobile  
staggito al Lotto I



Ingresso tramite ingresso carrabile da via Criscuolo





Ingresso tramite via Criscuolo



Toponomastica via Criscuolo

La Superficie Convenzionale o “superficie commerciale” tiene conto delle superfici pavimentate degli ambienti residenziali, delle superfici dei muri e delle superfici annesse quali balconi, terrazze, soffitte, ecc. La somma non è aritmetica ma è sviluppata dopo aver “virtualizzato” le superfici secondarie con l’utilizzo di coefficienti rappresentativi degli effettivi rapporti mercantili di queste con le superfici principali. Tali rapporti sono definiti dalle consuetudini della domanda, dell’offerta e degli intermediari del mercato immobiliare locale. Le superfici “omogeneizzate”, sono sommate per il calcolo della superficie commerciale arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;
- Superficie dell’abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell’abitazione) da computarsi al 100%;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.
- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell’abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell’abitazione;
- Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti;
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- Superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell’abitazione e al 2% per la parte eccedente;

Si riporta, di seguito, la superficie convenzionale dell’immobile staggito al Lotto UNICO



LOTTO UNICO - Pagani – Via N. Pagano n. 13					
Piano secondo/terzo					
Vani	Destinazione	Superficie Utile (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale (mq)
Ingr.	Ingresso	3,70	4,64	1,00	4,64
K/Sogg.	Cucina/soggiorno	34,85	38,80	1,00	38,80
Corr. 1	Corridoio 1	3,31	4,43	1,00	4,43
WC1	Locale bagno 1	4,87	6,15	1,00	6,15
Vano sc.	Vano scale	2,25	2,35	1,00	2,35
Sal.	Salone	38,93	43,73	1,00	43,73
Corr.2	Corridoio 2	5,22	6,42	1,00	6,42
WC2	Locale bagno 2	5,73	6,83	1,00	6,83
C1	Camera 1	13,58	16,26	1,00	16,26
C2	Camera 2	21,12	24,65	1,00	24,65
B1	Balcone 1	4,75	4,75	0,30	1,42
Terr.	Terrazzo	94,48	25,00	0,30	7,50
	Eccedenza terrazzo		69,45	0,10	6,94
	<b>TOTALE</b>	<b>133,56</b>	<b>154,26</b>	<b>-</b>	<b>170,12</b>

**TOT. Superficie 170,12 mq**

Si riporta, di seguito, la superficie convenzionale della pertinenza (box/garage)

LOTTO UNICO - Pagani – Via N. Pagano n. 13	
Piano s1	

Vani	Destinazione	Superficie Utile (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale (mq)
Box/garage	Box/garage	25,65	26,81	0,50	13,40
	TOTALE	25,65	26,81	0,50	<b>13,40</b>

**TOT. Superficie 13,40 mq**

### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto UNICO

L'immobile identificato al foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35RIENTRAnella categoria per cui è obbligatorio l'APE ai sensi del D.L. 04/06/2013 n. 63, convertito con Legge 03/08/2013 n. 90.A seguito di richiesta effettuata alla Regione Campania in data 05/01/2024, la scrivente ha accertato che l'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica [cfr. Allegato G].

La scrivente, quindi, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica comprensivo di invio telematico alla Regione Campania stima un costo pari ad € 150,00.

L'immobile identificato al foglio 9, p.la 6340 sub. 14NONRIENTRAnella categoria per cui è obbligatorio l'APE ai sensi del D.L. 04/06/2013 n. 63, convertito con Legge 03/08/2013 n. 90.

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

### IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confrontando dettagliatamente la descrizione el'identificazione dei beni pignorati risulta che i dati indicati nell'atto di pignoramento e nelle relative trascrizioni sono concordi con quanto riportato nelle visure storiche catastali.

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

Lotto UNICO

- Catasto Fabbricati di Pagani (SA) Foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35Cat. A/2

58

Studio di ingegneria Sellitti

Ing. Stefania Sellitti

Via Barbarulo n°78 - 84014 -

Nocera Inf. (SA) Tel./Fax: 081-929055; Cell.: 3275668554

Email: [stefaniasellitti@libero.it](mailto:stefaniasellitti@libero.it) P.E.C.: [stefania.sellitti@ordingsa.it](mailto:stefania.sellitti@ordingsa.it)

- Catasto Fabbricati di Pagani (SA) Foglio 9, p.lla 6340 sub. 14 Cat. C/6

Tali dati catastali sono concordi con quelli riportati nelle visure storiche per immobile e per soggetto estratte dalla scrivente.

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

- *piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano, interno 5, scala A di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Palazzo Pagano" sito nel Comune di Pagani (SA), alla via N. Pagano n. 13. L'appartamento si compone, catastalmente, di ingresso che immette nel soggiorno/cucina, un bagno salone, corridoio, due camere e secondo bagno, oltre balconcino sul fronte Ovest con affaccio sulla via pubblica. Completa la consistenza terrazzo di copertura posto al terzo piano, raggiungibile tramite scala interna esclusiva, con ingombro in corrispondenza del vano soggiorno/cucina. Esso confina a Nord con vano scale, ballatoio ed altra u.i. [int. 6] e proseguendo in senso orario con corte comune ad Est, con Via Nicola Pagano a Sud, con altra u.i. [int. 4] ad Ovest; il tutto riportato nel NCEU del Comune di Pagani (SA) al Foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35, cat. A/2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad eccezione di due lievi difformità presenti nell'appartamento staggito, in particolare si segnala la realizzazione di un ripostiglio sottoscale e la realizzazione di una cabina armadio con struttura in cartongesso e legno. Tali difformità non risultano sostanziali, ma facilmente sanabili tramite una CILA Tardiva per diversa distribuzione degli spazi interni ed aggiornamento catastale. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato in epoca ante '67, poi oggetto di lavori di risanamento conservativo assentito con Concessione Edilizia n. 1316 del 04/08/2000 e poi, dopo diverse Concessioni relative ad appartamenti facente parte del fabbricato, in data 08/05/2002 è stata presentata Comunicazione di Ultimazione dei Lavori completa di Collaudo, in data 18/07/2002, prot. n. 19236 è stata presentata una D.I.A. di variante in c.o. per il completamento dei lavori ed infine in data 25.07.2002 è presentata Comunicazione di Ultimazione dei Lavori completa di Collaudo per i lavori indicati in D.I.A. del 18/07/2002.*

piena ed intera proprietà di unbox/garage posto al piano terra, interno 11, facente parte di un corpo di fabbrica ad uso box/garage sito nel Comune di Pagani (SA), alla via Criscuolo SNC. L'immobile si compone, catastalmente, di un unico ambiente e risulta raggiungibile sia tramite vano scale condominiale del fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito al lotto I che tramite ingresso carrabile comune da via Criscuolo. Esso confina a Nord con altra u.i. [int. 10] e proseguendo in senso orario con corsia comune ad Est, con altra u.i. [int. 12] a Sud, con corsia comune ad Ovest; il tutto riportato nel NCEU del Comune di Pagani (SA) al foglio 9, p.lla 6340 sub. 14, cat. C/6. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed il corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile è stato edificato tramite D.I.A. del 21.12.2001 relativa ai lavori di costruzione di box/garage interrati pertinenziali sul confine Est del fabbricato in via Pagano n. 21 "Palazzo Zingone /Califno" ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. Campania n. 19/2001. Il titolo di riferimento, si dichiara, risulta essere la C.E. n. 1316 del 04/08/2000.

In data 18/03/2002 è stata presentata Comunicazione di Ultimazione Lavori dei box ed in data 06/05/2002 il Collaudo Finale.

- **PREZZO BASE D'ASTA euro 200.000,00**

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

#### PROVENIENZA VENTENNALE

Con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento per cui è in essere la Procedura Esecutiva n. 98/2022, dagli atti si rileva quanto segue:

L'immobile, identificato al Lotto Unico, sito in Pagani (SA) alla via N. Pagano n. 13, identificato al Foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35 è pervenuto al signor Omissis Omissis da parte della società Gamma S.r.l., tramite Atto di Compravendita rogato in Pagani (SA) dal Notaio dott. Gustavo Trotta, il giorno 01.04.2004, Rep. 80980 Racc. 29286, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 29.03.2004 ai nn. 13817/10836.

Da un confronto con le visure storiche catastali per l'immobile identificato al foglio Foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35 Cat. A/2 RISULTA una variazione per VARIAZIONE del 28/12/2001 Pratica n. 494742 in atti dal 28/12/2001 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE.



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

**NORMATIVA URBANISTICA**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pagani (SA) è il Piano Regolatore Comunale, approvato con Delibera di CC. n. 14 del 17.09.1986, che inquadra la zona in cui sono situati i beni staggiti come “A2”, (Vecchi insediamenti - Recupero), soggetta a particolari vincoli volti alla conservazione del territorio. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. sono riscontrabili in allegato (cfr. *Allegato I*).





### REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pagani (SA) e le notizie desunte dall'Atto dell'immobile staggito hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

L'immobile staggito, identificato al foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35, fa parte di un fabbricato d'epoca ante '67, cioè prima dell'entrata in vigore della "Legge Ponte" del 31/08/1967, con la quale si è legittimata la regolarità urbanistica dei fabbricati.

Successivamente è stato poi ristrutturato tramite intervento di risanamento conservativo assentito con Concessione Edilizia n. **1316 del 04/08/2000**, prot. n. 016595/00, prat. Edil. 59/2000, con Comunicazione di Inizio Lavori del 18/01/2000, in cui si prevedono anche lavori di somma urgenza relativi al tetto di copertura ed al piano sottotetto, resi necessari tramite accertamenti effettuati.

In data **03/05/2001** è stata rilasciata C.E. n. **1373** prot. n. 028726/00, pratica n. 109/2000 relativa alla ristrutturazione di due unità immobiliari facente parte del fabbricato "Califano /Zincone",

In data **12/10/2001** è stata rilasciata C.E. n. **1410**, prot. n. 009884/01, prat. Edili. 32/2001 relativa alla ristrutturazione con fedele ricostruzione di una unità immobiliare di pertinenza del fabbricato "Califano /Zincone",

In data **15/03/2002** è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. **1450**, prot. n. 016171/01, prat. Edil. 61/2001, per il recupero abitativo di un sottotetto esistente ed appartenente al fabbricato “Califano/Zinconcone”.

In data 08/05/2002 è stata presentata Comunicazione di Ultimazione dei Lavori completa di Collaudo.

In data 18/07/2002, prot. n. 19236 l'ing. Iorio, rappresentante della Gamma S.r.l., società proprietaria del fabbricato presenta una D.I.A. di variante in c.o. e la sostituzione del tecnico incaricato per il completamento dei lavori.

In data 25.07.2002 è presentata Comunicazione di Ultimazione dei Lavori completa di Collaudo per i lavori indicati in D.I.A. del 18/07/2002.

L'immobile staggito, identificato al foglio 9, p.lla 6340 sub. 14, fa parte di un fabbricato edificato tramite D.I.A. del 21.12.2001 relativa ai lavori di costruzione di box/garage interrati pertinenziali sul confine Est del fabbricato in via Pagano n. 21 “Palazzo Zingone /Califano” ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. Campania n. 19/2001. Il titolo di riferimento, si dichiara, risulta esserela C.E. n. 1316 del 04/08/2000.

In data 18/03/2002 è stata presentata Comunicazione di Ultimazione Lavori dei box ed in data 06/05/2002 il Collaudo Finale.

L'immobile staggito, identificato al foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35, presenta due lievi difformità presenti; in particolare si segnala la realizzazione di un ripostiglio sottoscale e la realizzazione di una cabina armadio con struttura in carton-gesso e legno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

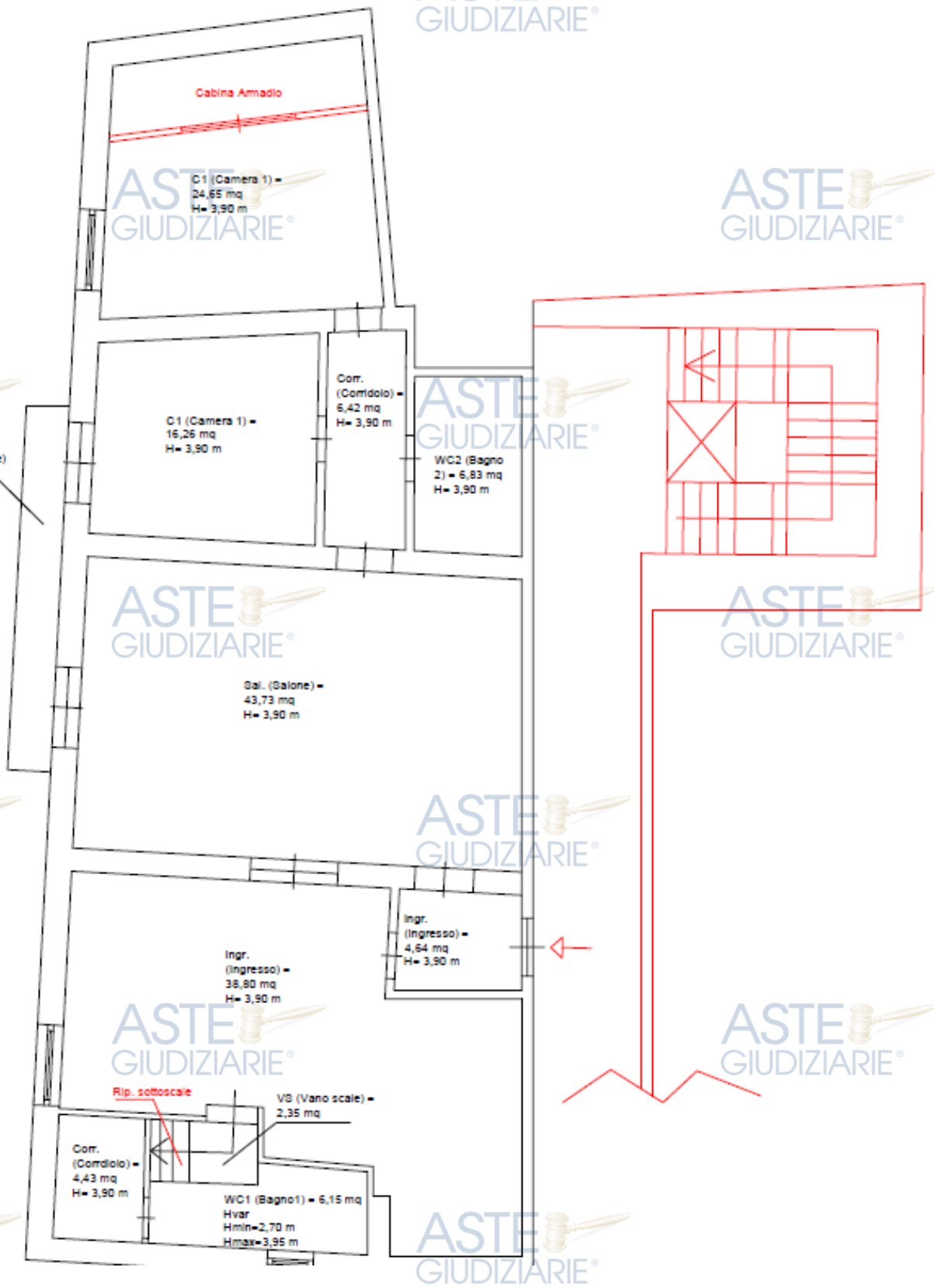
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

**C - STATO DI POSSESSO**

All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 05/06/2023, è risultato quanto segue: gli immobili identificati al LottoUNICO NON risultano occupati dal proprietario, sig. Omissis Omissis, e NON risultano condotti in locazione. Tale deduzione è stata confermata, oltre che dal sig. Omissis, anche dallo stato di abbandono, in cui versavano gli immobili.

In ogni caso, con riferimento al quesito relativo alla determinazione del valore locativo del bene, la scrivente esperta ha comunque determinato il più probabile canone di locazione per il lotto UNICO di vendita, considerando lo stato dei luoghi:

Lotto Unico	Canone di locazione
	(€ anno) in c.t.
Foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9, 951/35	9.000,00

Dove, avendo tenuto conto dei coefficienti correttivi K di cui al successivo paragrafo e decurtandoli ulteriormente per lo stato di abbandono e degrado del bene, il valore del più probabile canone di locazione annuo è dato da:

$$V_{loc.} = V_{unit.} (\text{€/mq} \times \text{mese}) \times S.C. (\text{mq}) \times K \times 12 \text{ mesi}$$

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

**VINCOLI URBANISTICI**

Il bene staggito, sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pagani, ricade in zona "A2", (Vecchi insediamenti - Recupero) e NON risultano esservi alcun vincoli, se non quelli relativi alle costruzioni in centro storico. (cfr. Allegato I).

**VINCOLI IPOTECARI**

La scrivente tramite ispezione ipotecaria effettuata in data 09/07/2024, sia in testa alsignor Omissis Omissis, esecutato, sia sui beni staggiti (Lotto Unico) nel ventennio antecedente il pignoramento, sia a favore che contro è risultato(cfr. Allegato L):

### Ispezione per soggetto

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2004 - Registro Particolare 5713 Registro Generale 7095 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 80743/29194 del 28/01/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/2004 - Registro Particolare 10835 Registro Generale 13816 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 80980 del 01/03/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/2004 - Registro Particolare 10836 Registro Generale 13817 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 80980 del 01/03/2004  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2004 - Registro Particolare 4371 Registro Generale 28457 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 82307 del 30/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PAGANI(SA)
- 5) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2005 - Registro Particolare 23933 Registro Generale 34669 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 86002 del 27/06/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PAGANI(SA)
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2005 - Registro Particolare 23934 Registro Generale 34670 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 86002 del 27/06/2005 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
- 7) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2005 - Registro Particolare 23935 Registro Generale 34671 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 86002 del 27/06/2005  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- 8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/2009 - Registro Particolare 39346 Registro Generale 49025 Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 143521/32139 del 19/10/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 9) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2022 - Registro Particolare 23639 Registro Generale 29831 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 527 del

22/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

- 10) ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2024 - Registro Particolare 467 Registro Generale 4890  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6119/10024  
del 29/01/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da  
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in PAGANI(SA)

Ispezione per immobili

Immobili siti in Pagani, immobile identificato al NCEU al foglio 9, p.lle graffate 941/3, 950/9,  
951/35

- 1) TRASCRIZIONE del 03/01/2000 - Registro Particolare 33 Registro Generale 49 Pubblico  
ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 65521 del 17/12/1999 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi  
correlati: 1. Trascrizione n. 1214 del 15/01/2002 Presenza graffati
- 2) Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/01/2002 - Registro Particolare 1214 Registro Generale  
1543 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 73489 del 21/12/2001 ATTO  
TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di  
riferimento: Trascrizione n. 33 del 2000 Presenza graffati
- 3) TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 10835 Registro Generale 13816  
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 80980 del 01/03/2004 ATTO TRA  
VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
- 4) ISCRIZIONE del 06/07/2004 - Registro Particolare 4371 Registro Generale 28457 Pubblico  
ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 82307 del 30/06/2004 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota  
disponibile in formato elettronico Presenza graffati
- 5) TRASCRIZIONE del 14/07/2005 - Registro Particolare 23934 Registro Generale 34670  
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 86002 del 27/06/2005 ATTO TRA  
VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
- 6) TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 23639 Registro Generale 29831  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 527 del 22/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Pagani, immobile identificato al NCEU al foglio 9, p.la 6340 sub. 14

- 1) TRASCRIZIONE del 29/03/2004 - Registro Particolare 10835 Registro Generale 13816  
Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 80980 del 01/03/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2) ISCRIZIONE del 06/07/2004 - Registro Particolare 4371 Registro Generale 28457 Pubblico  
ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 82307 del 30/06/2004 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3) TRASCRIZIONE del 11/07/2022 - Registro Particolare 23639 Registro Generale 29831  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 527 del 22/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si evidenzia, come risulta dall'ispezione per soggetto e dall'ispezione per immobile relativa all'appartamento una TRASCRIZIONE del 14/07/2005 - Registro Particolare 23934 Registro Generale 34670 Pubblico ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 86002 del 27/06/2005 con COSTITUZIONE DI VINCOLO. Analizzando tale trascrizione, si evince che il signor Omissis Omissis, quale proprietario dell'appartamento in Pagani, dichiara di costituire, come costituisce in ottemperanza alle disposizioni dell'amministrazione comunale di Pagani, un **vincolo pertinenziale** tra l'appartamento ed il box garage sempre in Pagani, identificato al foglio 9, part.lla 6340, sub. 25 (quest'ultimo non oggetto di pignoramento), destinando quest'ultimo a servizio del primo; e pertanto l'appartamento ed il box garage costituiranno un'unità inscindibile onde ogni atto di disposizione del primo comporterà, anche, disposizione del secondo. Si evidenzia, altresì, che la stessa D.I.A. del 21.12.2001 relativa ai lavori di costruzione di box/garage interrati, ha in essere il carattere pertinenziale dei box relativi agli appartamenti ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. Campania n. 19/2001. Il titolo di riferimento risulta essere la C.E. n. 1316 del 04/08/2000, pertanto in fase di vendita, andrà sciolto e/o modificato tale vincolo. Lo scioglimento e/o la modifica del vincolo pertinenziale può avvenire per mutamenti tali che non rendano più realizzabile il rapporto di servizio.

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

Il bene staggito, sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pagani (SA), NON RICADE su suolo demaniale.

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



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

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

Per quanto concerne le spese di gestione, la scrivente ha fatto richiesta a mezzo mail in data 11.01.2024 all'amministratore del "Condominio Palazzo Pagano" dott.ssa Deborah Sensini, quest'ultima in data 03.06.2022 ha risposto alla scrivente a mezzo mail, riferendo quanto segue (cfr. Allegato L3):

- l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) è pari ad € 1.170,15; il signor Omissis alla data odierna presenta un debito, relativamente all'appartamento, pari ad euro 2.466,00 su un totale di euro 3.104,00 e presenta un debito, relativamente ai box/garage, pari ad euro 1.003,00 su un totale di euro 1.058,00
- la quota millesimale di proprietà dello stesso esecutato è pari ai millesimi generali tabella A: 58,73
- regolamento condominiale NON è stato fornito

**Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

**H - STIMA**

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

**Criteri e procedimenti della stima**

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il più probabile valore di mercato del bene, ossia "la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico".

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

per capitalizzazione del reddito. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre, qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in condizioni di ordinarietà o normalità (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), si sono eseguite le opportune correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti (funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: taglio di superficie, vetustà, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti, occupazione, ecc.), al fine di adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui versa l'immobile. Moltiplicando il valore capitale unitario corretto con la superficie convenzionale, si è ottenuto il valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile (V1).

Allo stesso modo, moltiplicando il valore di capitalizzazione del reddito corretto con la superficie convenzionale, si è ottenuto il valore di stima con procedimento analitico dell'immobile (V2).

Mediando i valori ricavati dai due differenti criteri di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il valore dell'immobile da porre a base d'asta (valore b.a.) è stato determinato applicando al più probabile valore di mercato la detrazione che tiene conto delle spese di cancellazione della formalità.

### PROCEDIMENTO DI STIMA COMPARATIVO

La valutazione eseguita con il procedimento di stima sintetico - comparativo, consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone vicine oppure attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna lorda (superficie convenzionale).

Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (casa.it; offrocas.com; immobiliare.it; tecnocasa.it; eureka.it; trova-casa.net; borsinoimmobiliare.it); siti internet che si occupano delle vendite giudiziarie (ASTE GIUDIZIARIE SALERNO.IT; ASTE LEGALI GIUDIZIARIE.IT); imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore (Listino Ufficiale degli Immobili di Salerno e Provincia "Quotazioni Immobiliari" a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di

Salerno ed altri); banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell'OMI sono riferiti, è per il SECONDO semestre dell'anno 2023 (cfr. **Allegato N1**). I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nelle zone in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali simili, sono suscettibili di variazioni entro un range di valori minimi e massimi.

Dal confronto dei prezzi rilevati si è stimato il valor capitale unitario (€/mq) cui moltiplicare la Superficie convenzionale del singolo immobile per ottenere il più probabile valore del bene.

#### Stima del valore capitale unitario

Mediando i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e dalle altre fonti sopra specificate, per la zona in esame, emergono i seguenti valori capitale unitari medi per metro quadro di superficie riportati nella seguente tabella riepilogativa.

#### **Lotto UNICO**

#### **Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile (V1)**

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo è stato così determinato:

VALORI CAPITALI UNITARI RIFERITI ALLE VENDITE							
N	TIPOLOGIA IMMOBILE	COMUNE	OMI [€/mq]			ALTR E FONTI [€/mq](Allegato N2)	MEDIA [€/mq]
			min	max	media		
1	Appartamento/box/garage	PAGANI(SA)	1.100,00	1.350,00	1.225,00	1.256,00	<b>1.240,50</b>

$$V_I = (V_K \times S_c)$$

dove:

$V_I$  = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

$V_K$  = Valore capitale unitario corretto mediante coefficiente K;

$S_c$  = Superficie Convenzionale

#### **PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Il secondo procedimento adottato ha consentito di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Sempre con riferimento alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti precedentemente citate, sono stati considerati, per le zone de quo, i canoni di locazione corrisposti per alloggi aventi caratteristiche similari a quelli in esame nella presente perizia, riferiti al SECONDO semestre del 2023. Confrontando i valori delle diverse quotazioni, si sono assunti i seguenti valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie riportati nella seguente tabella riepilogativa:

VALORI CAPITALI UNITARI RIFERITI ALLE LOCAZIONI (MENSILI)							
N.	TIPOLOGIA IMMOBILE	COMUNE	OMI [€/mq x mese]			ALTR E FONTI	MEDIA
			min	max	media	€/mq x mese (Allegato N3)	€/mq x mese
1	Appartamento/box/garage	PAGANI(SA)	3,00	4,20	3,60	4,83	4,21

#### Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

Il valore degli immobili per capitalizzazione del reddito è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N \times mesi}{r} \times K$$

Dove:

- S.C. è la superficie convenzionale dell'immobile;
- F è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese,
- N. mesi è il numero di mesi considerato (in genere pari ad 12 mensilità);
- K è il coefficiente correttivo;
- r è il saggio d'interesse lordo che porta in conto le spese generali sostenute dal proprietario (posto nelle presenti stime, per gli immobili a carattere residenziale in Pagani, pari al 4,00%).

#### Il più probabile valore di mercato del lotto di vendita

Mediando tra di loro i valori ottenuti con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente dell'immobile considerato.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

dove:

V1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V2 = Valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

### IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI VENDITA



Sulla base dei procedimenti estimativi sopra esposti, si riporta nel seguito il più probabile valore di mercato relativo al lotto unico di vendita.

## PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

### Superficie Convenzionale

La Superficie Convenzionale totale dell'abitazione di cui al LOTTO UNICO, è pari a 183,52 ≈ **183,50 mq** in cifra tonda.

### Correzione del valor capitale unitario

La correzione del valor capitale unitario, necessaria per rapportare il valore normale alle realcondizioni in cui versa l'immobile, è stata effettuata attraverso il prodotto di coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche intrinseche dell'immobile.

I coefficienti significativi presi in considerazione sono i seguenti:

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
		Min	Max	Applicato
Taglio	k1	0,95	1,05	1,05
Stato conservativo	k2	0,90	1,10	1,00
Qualità finiture	k3	0,95	1,05	1,03
Dotazioni Impianti	k4	0,96	1,04	1,03
Pertinenze esclusive	K5	1,00	1,05	1,05
Livello di piano	K6	0,75	1,10	1,10
Affaccio e panoramicità	K7	0,85	1,15	1,00
Luminosità	K8	0,90	1,10	1,00
Distribuzione ambienti	K9	0,96	1,04	1,00
		ktot		1,025

L'insieme dei coefficienti correttivi restituisce il prodotto K pari a 1,025. Moltiplicando tale valore con il valor capitale unitario stimato si ottiene il valore capitale unitario corretto:

$$\mathbf{VK = Valor\ capitale\ unitario\ corretto = 1.240,50\ €/mq \times 1,025 = 1.271,50\ €/mq}$$

### Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo del Lotto UNICO ( $V_1$ )

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo è pari a:

$$\mathbf{V_1 = (V_K \times S_c) = 1.271,50\ €/mq \times 183,50\ mq = €\ 233.320,25}$$

## PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito ( $V_2$ )

Il valore degli immobili per capitalizzazione del reddito è dato da:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N \text{ mesi}}{r} \times K = [(183,50 \text{ mq} \times 4,21\text{€/mq} \times 12 \text{ mesi}) / 0,04] \times 1,025 = \text{€}237.554,51$$

## Il più probabile valore di mercato del lotto unico di vendita

Mediando tra di loro i valori ottenuti con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente degli immobili considerati.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

Pertanto:

$$V_{ppm} = (\text{€ } 233.320,25 + \text{€ } 237.554,51) / 2 = \text{€}235.437,38 \longrightarrow \text{€}235.500,00 \text{ in c.t.}$$

$$V_{ppm} = \text{€ } 235.500,00 \text{ in c.t. (Euro duecentotrentacinquemilacinquecento/00)}$$

Tale valore si ritiene debba essere ribassato del 5%, in considerazione dello stato di abbandono in cui versano gli immobili; quindi, il più probabile valore di mercato del bene ascende ad € 223.725,00 (Euro duecenteventitresettecentoventicinque/00), così derivante:

$$V_{ppm} = \text{€}235.500,00 \times 0,950 = \text{€}223.725,00$$

A tale valore vanno decurtati i costi di regolarizzazione con conseguente aggiornamento catastale relativi alla realizzazione di un ripostiglio sottoscale e dalla realizzazione di una cabina armadio con struttura in cartongesso e legno, il tutto stimato in €2.000,00, tramite la presentazione all'UTC del Comune di Pagani (SA) di CILA TARDIVA e relativa pratica di aggiornamento catastale.

Pertanto, con riferimento a quanto sopra:

$$V_{b.a.} = V_{ppm} - V_{costi}$$

dove:

$V_{ppm}$  = Più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO

$V_{costi}$  di ripr = Costi di ripristino

da cui:

$$V_{ppm} = (\text{€ } 223.725,00 - \text{€ } 2.000,00) = \text{€ } 221.725,00 \longrightarrow \text{€}222.000,00 \text{ in c.t.}$$

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

Vb.a. = (€ 222.000,00 – € 22.200,00) = € 199.800,00 → **€200.000,00 in c.t**

### IL VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile di cui al LOTTO UNICO, può essere messo in vendita, per la quota di 1/1, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta: **€200.000,00**

**LOTTO UNICO (pari a 1000/1000 dell'immobile) = €200.000,00**

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

Tale immobile risulta in proprietà al signor Omissis Omissis per quota 1000/1000.

Tale immobile risulta NON divisibile.

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

Dall'esame dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato, rilasciato il 13/05/2024 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Pagani (SA), rimesso in allegato (cfr. Allegato M2), si evince che il sig. Omissis Omissis, nato a , in data , ha contratto matrimonio con la sig.ra , nata a il giorno

.

Dallo stesso documento risulta un'unica annotazione, in cui si evidenzia che gli sposi hanno scelto il regime della Separazione legale dei beni.

Gli immobili pignorati risultano di proprietà esclusiva, quindi, del signor Omissis Omissis.

Dall'esame dell'Estratto dell'Ufficio Anagrafe del comune di Pagani, rilasciato il 03.06.2024, risulta che il sig. Omissis Omissis, coniugato con la sig.ra , vive da solo in via Nicola Pagano n. 13, Pagani (SA) (**cfr. Allegato M1**).

### CONCLUSIONI

La sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Stefania Sellitti, in ottemperanza all'incarico conferitole, rassegna la presente relazione (composta di N. 76 pagine complessive e N. 12 fascicoli allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Nocera Inferiore, 08/07/2024

L'Esperto

Ing. Stefania Sellitti