

*Architetto Paola Della Monica*  
*Piazza E. De Marinis, 2 (Pal. Ugalli e Pinto)*  
*84013 Cava de' Tirreni, Sa*  
*tel. e fax 089/342969*  
*e-mail arch.paoladellamonica@gmail.com*  
*pec paola.dellamonica@architettisalernopec.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dr. Luigi Bobbio**

**OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2017**

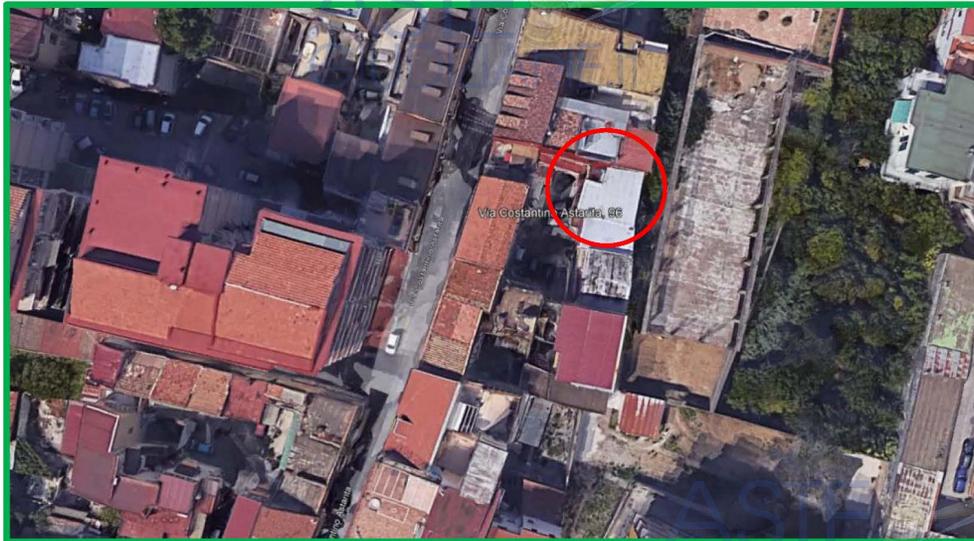
**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Debitore:**

\*\*\*\*\*

**Custode Giudiziario: Dr. Gerardo De Filippo**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



L'Esperto

*Arch. Paola Della Monica*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. : DLL PLA 68H69 C 361T - Part. IVA : 03475410654

**INDICE**

|   |               |
|---|---------------|
| 1) Premessa e quesiti corredati da indicazioni del G.E. | <b>pag.1;</b> |
| 2) Svolgimento delle operazioni di consulenza           | pag.3;        |
| 3) Controllo preliminare                                | pag.16;       |
| 4) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato            | pag.17;       |
| quesito 1   | pag.18;       |
| quesito 2   | pag.18;       |
| quesito 3   | pag.19;       |
| quesiti 4 e 5   | pag.26;       |
| quesito 6   | pag.28;       |
| quesiti 7 e 8   | pag.30;       |
| quesiti 9, 10 e 11                                      | pag.31;       |
| quesito 12  | pag.32;       |
| quesiti 13 e 14   | pag.33;       |
| 5) Schema riepilogativo                                 | pag.35;       |
| 6) Congedo CTU  | pag.36;       |

**ALLEGATI**

|                    |   |                |
|--------------------|---|----------------|
| <b>ALLEGATO 1:</b> | <b>Documentazione prodotta dalla parte creditrice;</b>                              | <b>pag.37;</b> |
| ALLEGATO 1.1:      | Atto di pignoramento;   |                |
| ALLEGATO 1.2:      | Certificazione ventennale ipo catastale;  |                |
| ALLEGATO 1.3:      | Istanza di vendita;   |                |
| <b>ALLEGATO 2:</b> | <b>Documentazione catastale;</b>  | <b>pag.38</b>  |
| ALLEGATO 2.1:      | Estratto di mappa;  |                |
| ALLEGATO 2.2:      | Planimetria C.F. fg.9 p.lla 2832 sub5;  |                |
| ALLEGATO 2.3:      | Visura storica per immobile C.F. fg.9 p.lla 2832 sub5;                              |                |
| ALLEGATO 2.4:      | Visura per soggetto *****;  |                |
| ALLEGATO 2.5:      | Sovrapposizione estratto di mappa catastale con ortofoto;                           |                |
| ALLEGATO 2.6:      | Sovrapposizione planimetria dello stato reale dei luoghi con planimetria catastale; |                |
| ALLEGATO 2.7:      | Visura storica C.T. fg.9 p.lla 2832;  |                |
| ALLEGATO 2.8:      | Indagine catastale sulle particelle confinanti;                                     |                |
| <b>ALLEGATO 3:</b> | <b>Rilievo grafico;</b>   |                |
| ALLEGATO 3.1:      | Pianta dell'unità immobiliare C.F. fg.9 p.lla 2832 sub5;                            |                |

- ALLEGATO 3.2: Pianta C.F. fg.9 p.la 2832 sub5 con indicazione dei coni ottici;
- ALLEGATO 4: Rilievo fotografico;
- ALLEGATO 4.1: Inquadramento satellitare dell'immobile pignorato;
- ALLEGATO 4.2: Documentazione fotografica dell'immobile pignorato;
- ALLEGATO 5: Documentazione ipotecaria;
- ALLEGATO 5.1: Ispezione ipotecaria per soggetto relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.2: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.9 p.la 2832 sub1, sub2 e sub5 relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 6: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 6.1: Stralci del PRG, Piano di Recupero ed NTA;
- ALLEGATO 6.2: Certificato di destinazione urbanistica;
- ALLEGATO 6.3: Certificato rilasciato dall'UT per inesistenza pratiche edilizie;
- ALLEGATO 7: Titoli di provenienza;
- ALLEGATO 7.1: Titolo di Provenienza del 08/03/2004;
- ALLEGATO 8: Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe;
- ALLEGATO 8.1: Certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza dell'esecutato (\*\*\*\*\*);
- ALLEGATO 8.2: Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'esecutato;
- ALLEGATO 9: Riscontri alla stima;
- ALLEGATO 9.1: Quotazioni del Borsino Immobiliare;
- ALLEGATO 9.2: OMI;
- ALLEGATO 10: Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 10.1: Verbale del 26/10/2021;
- ALLEGATO 11: Prova avvenuta consegna dell'elaborato peritale alle parti.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 99/2017**



Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il  
Tribunale di Nocera Inferiore Dott. Luigi Bobbio

**Premessa**

Con Decreto emesso in data 04.10.2021, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Paola Della Monica, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Salerno al n. 1189, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA), alla Piazza E. De Marinis n.2, tel. e fax 089/342969, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

In data 07.10.2021 la scrivente accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati, entro il termine di giorni 30 antecedenti l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 10.05.2022, dell'immobile staggito.

Si riportano di seguito i quesiti corredati dalle indicazioni del G.E.:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

**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 1/2, 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 (ed esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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:

a) nell'ipotesi di **"differmit  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 dovr  precisare la differmit  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 titolarit  dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarit  dell'esecutato), l'esperto sospender  le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altres  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 gi  stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospender  le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altres  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. gi  soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. gi  soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciser :
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cio  che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguir  nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cio  che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informer  immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

b) Nell'ipotesi di **"differmit  sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmit  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 proseguir  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 differmit  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 utilit **, l'esperto acquisir  la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornir  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 appetibilit  sul mercato degli stessi – di **uno o pi  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 allegata 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 di 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 identificato.

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di identificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - I. **artt. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - II. **art. 39 della legge n.724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - III. **art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda 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 della adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari 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) Difficoltà urbanistico – edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**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 sussistono 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 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 dalla 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 valutazioni internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di 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 al ricorso all'uno o 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 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 rilevati 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 metro quadro e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e 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 come segue:

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al Giudice dell'Esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, in data 04.10.2021, il G.E. Dott. Luigi Bobbio ha designato la sottoscritta nella prefata qualità. In data 07.10.2021 la scrivente ha accettato l'incarico, prestando giuramento di rito, il tutto tramite l'accesso al portale "Procedure.it", ove ha acquisito copie della documentazione in atti.

La CTU ha eseguito accessi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Pagani, munita di rituali istanze di accesso agli atti, eseguendo un approfondimento anche in merito a eventuali pratiche ex Lege 219/81. Dopo annosa ricerca in diversi archivi comunali, nessuna pratica è stata reperita in relazione all'immobile staggito ed al fabbricato del quale è parte, come si rileva da allegata certificazione rilasciata dall'UT del Comune di Pagani (cfr. Allegato 6.3).

Ha acquisito dal Custode Giudiziario i certificati anagrafici dell'esecutato per verificare il reale stato di possesso del bene staggito ed ha reperito, presso l'ufficio Servizi Demografici del Comune di Pagani, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, allo scopo di indagare sull'esistenza di vincoli patrimoniali, quali la comunione, la separazione dei beni o il divorzio (cfr. Allegato 8).

Ha eseguito accessi telematici presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) per estrapolare visure, estratti e planimetrie catastali (cfr. Allegati 2 e 5).

Ha reperito, dal Notaio Dott. Gustavo Trotta, il titolo di provenienza della proprietà oggetto di indagine, ovvero Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Trotta del 08.03.2004, rep. n.81059, trascritto nei RR.II. di Salerno in data 09.03.2004 ai nn. 10721/8529 (cfr. Allegato 7.1).

Dell'inizio delle operazioni peritali il Custode Giudiziario nominato, nella persona del Dr. Gerardo De Filippo, ha dato rituale preavviso al creditore ipotecario ed al debitore esecutato, nelle forme di legge, specificando che sarebbe stato accompagnato dalla sottoscritta nella qualità di CTU.



La scrivente ha eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 26.10.2021 (cfr. Allegato 10.1). Al primo accesso è stato consentito l'ingresso presso i beni immobili, per cui ha potuto eseguire dettagliato rilievo metrico e fotografico del bene immobile staggito, sia all'interno che all'esterno, al fine di illustrare ogni particolare utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche, dell'esposizione luminosa, decoro ed accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene immobile da valutare (cfr. Allegati 3 e 4).

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso i competenti Enti ed uffici pubblici, la sottoscritta CTU, redige il seguente elaborato peritale.

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.**

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta esservi la completezza degli stessi, ex art.567, 2° comma C.P.C. e più precisamente risulta allegato un certificato ventennale ipocatastale, redatto dal Notaio Pietro Ferrara, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (cfr. Allegato 1.2).

La scrivente, per completezza di indagine, oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto riportato nella documentazione suddetta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali a partire dalla data del 20/10/2021, allegando poi sia le visure del Catasto, sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (cfr. Allegati 3 e 5).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

### Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Pagani, alla Via Costantino Astarita n.96, nel Centro Storico del paese (Zona A2 del PRG di Pagani – vecchi insediamenti di recupero – cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

La consistenza immobiliare è costituita dal seguente bene:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Pagani** – appartamento censito al Foglio 9, particella 2832, sub 5, cat. A/4, vani 3, piano T-S1 (cfr. Allegati 2.1, 2.2 e 2.3).



*Sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale (cfr. Allegato 2.6)*

*Il bene oggetto del pignoramento (cfr. Allegato 1.1) corrisponde al bene sopra indicato di proprietà di parte esecutata (cfr. Allegato 7.1 Atto di provenienza).*

### **LOTTO UNICO:**

*Appartamento* censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, Foglio 9, particella 2832, sub 5, confinante a ovest con corte comune, ad est con terreno censito alla part.2092, a nord con part.3174 e a sud con part. 2084.

**NB** Dalla ricerca catastale sulle confinanti particelle 3174 e 2084 è emerso che  
- non vi sono informazioni in archivio del Catasto Fabbricati e le particelle risultano inesistenti;

- sono censite come enti urbani nel Catasto Terreni (sebbene in sito vi siano delle costruzioni – cfr. Allegato 2.8, Allegato 4.1 – Foto 5 e 6);

- in sito non è stato possibile reperire informazioni sui proprietari dei fabbricati delle confinanti particelle 3174 e 2084, in quanto nessuno ha collaborato per fornire tali dati.

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

Il bene staggito è sito nel Comune di Pagani alla Via Costantino Astarita n.96, arteria sulla quale si affacciano immobili antichi e storici in prevalenza, con attività commerciali ai piani terra. Esso è posto in zona A2 del PRG di Pagani – vecchi insediamenti di recupero e ricade nel Piano di Recupero – risanamento conservativo (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

L'appartamento fa parte di un fabbricato in muratura portante probabilmente della seconda metà dell'800 con facciata in stile Neoclassico, come si evince dal grande portale e dai frontoni delle finestre.



*Veduta del fabbricato nel suo insieme, dalla Via C. Astarita*

L'edificio ha una tipologia a corte e all'appartamento in oggetto, con accesso dal piano terra, si entra proprio da codesta corte sulla quale prospetta.

Sebbene edificato in epoca più recente rispetto al nucleo centrale del fabbricato, anche l'appartamento risulta costruito con muratura portante. Esternamente è in discrete condizioni manutentive, tuttavia i restanti immobili al suo contorno, versano in stato di fatiscenza. Il piano terra è stato rivestito con delle pietre ad "opera incerta" e larga fugatura, il primo piano è stato intonacato e dipinto.



*Particolare dell'ingresso alla corte comune*



*Fabbricati che affacciano sulla corte comune*



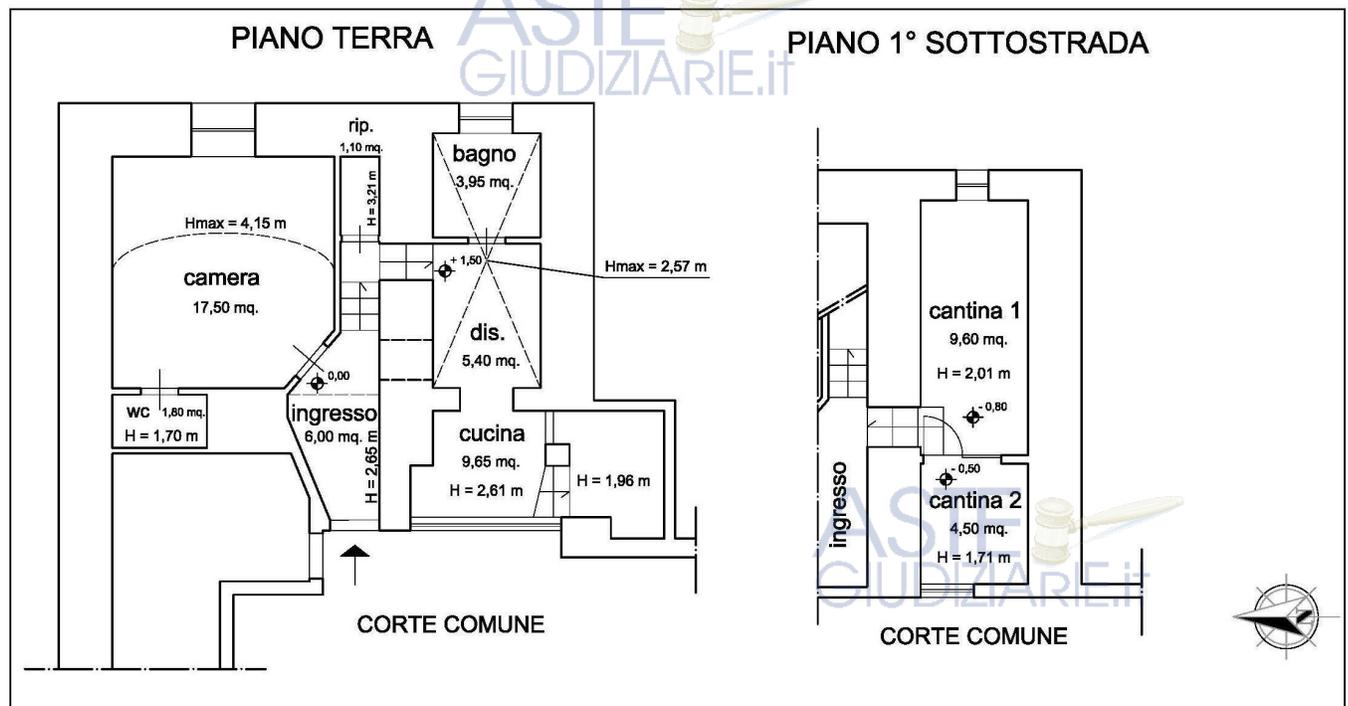
ACCESSO  
ALL'APPARTAMENTO



*Porzione di edificio interno alla corte, ove si vede la porta di accesso all'immobile staggito*

Internamente, l'appartamento con esposizione luminosa ad **Ovest**, è costituito da n.2 vani ed accessori su due livelli, ovvero: al piano terra un ingresso di mq. 6,00, una camera da letto di mq. 17,50 con wc di mq. 1,80, un ripostiglio di mq. 1,10, un disimpegno di mq. 5,40, una cucina di mq. 9,65 ed un bagno di mq. 3,95; al primo piano sottostrada ci sono 2 piccoli locali cantina di mq. 9,60 e mq. 4,50. I vani hanno altezze variabili, infatti la camera da letto coperta con volta a botte ha un'altezza massima di ml. 4,15, il disimpegno e il bagno, coperti con volta a crociera, hanno un'altezza massima di ml. 2,57, la cucina con dislivello interno di ml. 0,65, ha un'altezza massima di ml. 2,61. Analogamente le cantine a piano seminterrato presentano altezze diverse, delle quali una di ml. 2,01 e l'altra di ml. 1,71. Il tutto meglio identificabile dalla planimetria sotto riportata (cfr. Allegato 3.1).

La **Superficie Netta** commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 45,40 + n.2 cantine di mq. 2,82 (al 20%), per un totale di **mq. 48,20**. La **Superficie Lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 53,00** (vedasi tabella a pagina 26).



*Planimetria dello stato reale dei luoghi*

ESTRATTO DAL RILIEVO FOTOGRAFICO (cfr. Allegato 4.2)  
PIANO TERRA



*Ingresso*



*Camera*



*Disimpegno*



*Bagno*



*Cucina*

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



*Cantina 1*



*Cantina 2*

L'appartamento staggito internamente si presenta in condizioni manutentive discrete, i materiali scelti sono di fattura commerciale e si legge una distribuzione interna abbastanza razionale, tenuto conto delle superfici esigue.

In maniera specifica si evidenzia che le pavimentazioni ed i rivestimenti dei vani, del bagno e del wc sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato. Il bagno presenta sanitari e finiture standard, le bussole interne sono in legno tamburato.

L'appartamento presenta infissi finestra in alluminio di varie colorazioni (cfr. Allegato 4.2 - Foto 18).



*Porta d'ingresso blindata*



*Porta interna*



*Infisso cucina in alluminio*

Per quanto attiene gli impianti, **l'impianto elettrico**, da indagine visuale, risulta adeguato alla vigente normativa (D.M. 37/08) ma è mancante il Certificato di Conformità (cfr. Allegato 4.2 – Foto 17).

L'appartamento non è collegato al gas di città. L'approvvigionamento di gas per cucinare è garantito da bombole site nella cantina, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta dal boiler che si trova in bagno. Il riscaldamento/raffrescamento dell'appartamento si ottiene dall'unico condizionatore - pompa di calore che si trova nel vano disimpegno.

**L'impianto di riscaldamento** con termosifoni, alimentato dalla caldaia sita in cantina, esiste ma non è allacciato al gas di città come sopra descritto (cfr. Allegato 4.2 – Foto 9 e 15).

**L'impianto idrico e di scarico** sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti comunali.



*Particolare caldaia installata ma non funzionante*



*Boiler*



*Climatizzatore*

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e si quantifica in Euro 150,00 la redazione dello stesso.

Si riporta la tabella con i dati riepilogativi:

| <b><u>Appartamento</u></b>                                    |   |                              |                                   |                                    |                  |
|---|---|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b><u>Pagani - Via Costantino Astarita n.96 – PT e S1</u></b> |   |                              |                                   |                                    |                  |
| <b>Descrizione immobile</b>                                   | <i>Destinazione d'uso</i>                         | <i>Superficie netta (mq)</i> | <i>Coefficiente di ragguaglio</i> | <i>Superficie commerciale (mq)</i> |                  |
|   | Ingresso  | 6,00                         | 1                                 | 6,00                               |                  |
|   | Camera  | 17,50                        | 1                                 | 17,50                              |                  |
|   | wc  | 1,80                         | 1                                 | 1,80                               |                  |
|   | rip   | 1,10                         | 1                                 | 1,10                               |                  |
|   | Disimpegno  | 5,40                         | 1                                 | 5,40                               |                  |
|   | Cucina  | 9,65                         | 1                                 | 9,65                               |                  |
|   | Bagno   | 3,95                         | 1                                 | 3,95                               |                  |
|   | <b><u>Totale superficie netta</u></b>             |                              |                                   |                                    | <b>mq. 45,40</b> |
|   | Cantina 1   | 9,60                         | 0,20                              | 1,92                               |                  |
|   | Cantina 2   | 4,50                         | 0,20                              | 0,90                               |                  |
|   | <b><u>Totale sup. netta + 20% cantine</u></b>     |                              |                                   |                                    | <b>mq. 48,20</b> |
|   | Muri computati al 10%                             | 48,20                        | 0,10                              | 4,80                               |                  |
|   | <b><u>Totale superficie lorda+20% cantine</u></b> |                              |                                   |                                    | <b>mq. 53,00</b> |

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

Dal raffronto tra le visure catastali storiche, l'Atto di provenienza e l'Atto di Pignoramento, in merito alla particella su cui insiste il bene pignorato, si confermano i seguenti dati catastali (cfr. Allegati 1.1, 2.3 e 7.1):

Appartamento censito al CF del Comune di Pagani, Foglio 9, particella 2832, sub 5, cat. A/4, vani 3, piano T-S1.

In merito alla storia catastale del fabbricato, pochi sono gli elementi reperiti dall'indagine telematica. La particella 2832 risulta censita anche al CT del Comune di Pagani, al foglio 9, mappale 2832, come ente urbano residuale dall'edificazione del fabbricato sulla medesima particella (cfr. Allegato 2.7).

**SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA (catastale in nero e da rilievo in rosso)**

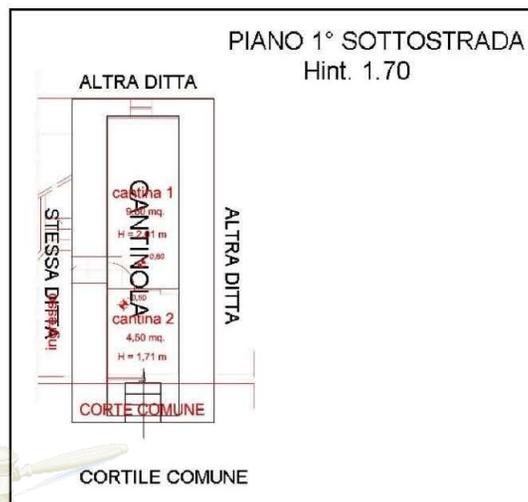
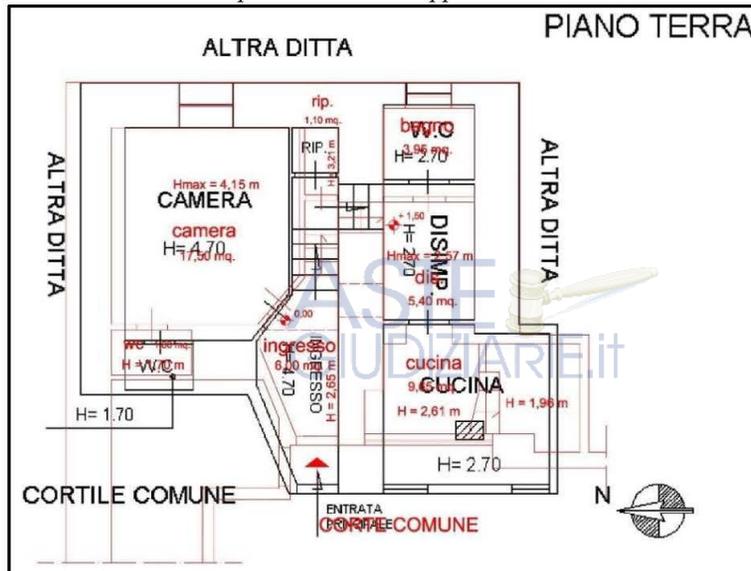
Si evidenziano le seguenti *difformità* tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito dalla scrivente CTU per entrambi i piani dell'appartamento (cfr. Allegato 2.6):

- le dimensioni della planimetria catastale per alcuni vani sono maggiorate;
- le altezze interne dei vani non corrispondono alle altezze riscontrate in fase di rilievo.

Le difformità potranno essere sanate con la presentazione del DOCFA per variazione catastale interna.

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità si quantifica un costo di € 400,00 per la redazione di scheda DOCFA di variazione.

*Sovrapposizione planimetria catastale in nero  
con rilievo planimetrico dell'appartamento in rosso*



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

LOTTO UNICO: intera proprietà di appartamento ubicato in Pagani, alla Via Costantino Astarita n.96, nel Centro Storico del paese.

L'appartamento si sviluppa su due piani di un fabbricato a corte, è composto da n.2 vani ed accessori, confinante a ovest con corte comune, ad est con terreno censito alla part.2092, a nord con part.3174 e a sud con part. 2084 (cfr. Allegati 3.1, 3.2 e 4.2).

Il bene staggito risulta Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pagani, Foglio 9, part. 2832, sub 5. Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, per cui dovrà essere eseguito un DOCFA per variazione interna. Si quantifica per il DOCFA un costo di € 400,00 (cfr. Allegato 2.6).

Non è stata rinvenuta alcuna pratica amministrativa presso il Comune di Pagani, ma il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 (cfr. Allegato 6.3).

L'immobile ricade in Zona A2 del PRG di Pagani – vecchi insediamenti di recupero e ricade nel Piano di Recupero – risanamento conservativo (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

PREZO BASE Euro 41.500,00 (vedasi risposta al quesito 12).

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

Nella scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08.03.2004 rep. n.81059, per Notaio Trotta Gustavo di Pagani, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 09.03.2004 ai numeri 10721 Registro Generale e 8529 Registro Particolare, i Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* vendevano al Sig. \*\*\*\*\* la piena proprietà del bene pignorato (Allegato 7.1). Nella scrittura privata si evince che il bene pignorato proveniva ai Sig.ri \*\*\*\*\* in forza di n.2 Atti di Compravendita per Notar Aniello Calabrese: 1) del 13.02.1995 registrato a Salerno il 24.02.1995 trascritto nei RR.II. di Salerno il 24.02.1995 ai n.ri 5716/4200 e 2) del 25.11.1999 registrato a Salerno il 10.12.1999 trascritto nei RR.II. di Salerno il 06.12.1999 ai n.ri 35779/27010.

Dall'indagine catastale eseguita contemporaneamente allo studio dell'Atto di provenienza è emerso che in origine il bene oggetto del pignoramento era suddiviso nella particella 2832 ai sub 1 e 2, venduti separatamente nei due atti del 1995 e del 1999 sopra menzionati. L'esecutato, dopo l'acquisto di codesti

subalterni, faceva eseguire una fusione catastale (per ristrutturazione edilizia senza titolo amministrativo) in data 10.05.2005, per cui i 2 subalterni venivano soppressi, dando origine all'attuale particella 2832 sub 5 (cfr. Allegato 2.3).

La scrivente CTU ha altresì eseguito ispezione ipotecaria sull'esecutato Sig. \*\*\*\*\* dalla data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento fino alla data odierna (cfr. Allegato 5.1):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2004 – Registro Particolare 8529 Registro Generale 10721  
Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 81059 del 08/03/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2004 – Registro Particolare 1415 Registro Generale 10722  
Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 81060 del 08/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Documenti successivi correlati: Comunicazione n.2891 del 17.07.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13.02.2009. Cancellazione totale eseguita in data 06.08.2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2008 – Registro Particolare 8076 Registro Generale 52297  
Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95478/36239 del 19/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2011 – Registro Particolare 35313 Registro Generale 45659  
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 899/9990 del 14/09/2011  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/2013 – Registro Particolare 26501 Registro Generale 31668  
Pubblico Ufficiale TRIB. NOCERA INF. Repertorio 3079 del 16/07/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2017 – Registro Particolare 10885 Registro Generale 13928  
Pubblico Ufficiale TRIB. NOCERA INF. Repertorio 1515 del 29/03/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La scrivente CTU ha altresì eseguito ispezione ipotecaria sull'originaria particella 2832 ai sub 1 e 2 dalla data antecedente di 20 anni alla trascrizione del pignoramento fino alla data odierna. Verificata la fusione catastale ha anche eseguito ispezione ipotecaria sull'attuale particella 2832 sub 5 (cfr. Allegato 5.2):

#### **PART. 2832 SUB1 (precedente Atto del 13.01.1995)**

1. TRASCRIZIONE del 09/03/2004 – Registro Particolare 8529 Registro Generale 10721  
Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 81059 del 08/03/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 09/03/2004 – Registro Particolare 1415 Registro Generale 10722  
Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 81060 del 08/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Documenti successivi correlati: Comunicazione n.2891 del 17.07.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13.02.2009. Cancellazione totale eseguita in data 06.08.2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

**PART. 2832 SUB2** (precedente Atto del 25.11.1999)

1. *TRASCRIZIONE del 06/12/1999 – Registro Particolare 27010 Registro Generale 35779  
Pubblico Ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 103434 del 25/11/1999  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
2. *TRASCRIZIONE del 09/03/2004 – Registro Particolare 8529 Registro Generale 10721  
Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 81059 del 08/03/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
3. *ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2004 – Registro Particolare 1415 Registro Generale 10722  
Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 81060 del 08/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Documenti successivi correlati: Comunicazione n.2891 del 17.07.2009 di estinzione totale  
dell'obbligazione avvenuta in data 13.02.2009. Cancellazione totale eseguita in data 06.08.2009  
(Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

**PART. 2832 SUB5**

1. *ISCRIZIONE del 22/12/2008 – Registro Particolare 8076 Registro Generale 52297  
Pubblico Ufficiale TROTTA GUSTAVO Repertorio 95478/36239 del 19/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
2. *TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/2013 – Registro Particolare 26501 Registro Generale 31668  
Pubblico Ufficiale TRIB. NOCERA INF. Repertorio 3079 del 16/07/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
3. *TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2017 – Registro Particolare 10885 Registro Generale 13928  
Pubblico Ufficiale TRIB. NOCERA INF. Repertorio 1515 del 29/03/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

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

In merito alla regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio/ urbanistico, la scrivente ha eseguito accuratissime indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani e per approfondimento anche presso l'Archivio delle pratiche ex Legge 219/81 (Legge post terremoto 1980). Nonostante annose ricerche che hanno coinvolto diversi funzionari e impiegati dell'UT di Pagani, **nessuna pratica è stata rinvenuta** nè a nome dell'esecutato, né a nome di precedenti proprietari (cfr. Allegati 6.3).

Vale la pena sottolineare che, trattandosi di edificio storico, certamente il nucleo originario è stato edificato prima del 1967.

In merito alla sovrapposizione planimetrica dello stato reale dei luoghi con eventuali grafici di progetto rinvenuti al Comune, si ribadisce che nessuna pratica edilizia è stata trovata (comprese eventuali pratiche di condono o ex Legge 219/81), per cui non si può eseguire nessuna sovrapposizione.

Presso i competenti uffici comunali la scrivente ha appurato che **non è stato emesso ordine di demolizione sull'immobile staggito.**

**Il bene è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.**

In merito alla destinazione urbanistica del fabbricato, si allega alla presente stralcio del PRG e del Piano di Recupero di Pagani, con le relative norme di attuazione per la Zona A2 del PRG di Pagani – vecchi insediamenti di recupero, nonché Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pagani (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

NB Dall'analisi catastale e dalle visure ipocatastali è emerso che nel 2005 l'esecutato, dopo aver fatto eseguire fusione catastale sulla particella 2832 ai sub 1 e 2 oggi diventati sub 5 (cfr. Allegato 2.3) ed ottenuto un finanziamento per la ristrutturazione edilizia (ipoteca successivamente cancellata – cfr. Allegato 5.2), ha eseguito i lavori di ristrutturazione sul bene immobile de quo, in assenza di titolo edilizio. Tale assunto è riscontrabile dal discreto stato manutentivo dell'immobile descritto dalla CTU e dal rilievo fotografico allegato alla presente (cfr. Allegato 4.2).

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

L'appartamento, in sede di sopralluogo, risultava occupato senza nessun titolo dal Sig. \*\*\*\*\* e dal suo nucleo familiare (cfr. Allegato 10.1).

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

Per il bene immobile in stima si evidenzia che:

- non vi sono altre procedure esecutive pendenti (cfr. Allegato 5);
- non vi sono procedimenti giudiziari relativi;
- vi sono vincoli storico-architettonici sull'intero fabbricato che ricade in Zona A2 del PRG e nel Piano di Recupero (cfr. Allegati 6.1 e 6.2);
- non vi è regolamento condominiale;
- non vi sono atti impositivi di servitù;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

1. Non vi sono domande giudiziali;
2. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Non vi sono pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;

5. Vi sono provvedimenti d'imposizione di vincoli storico-architettonici da parte del Comune di Pagani, trattandosi di fabbricato sito nel centro storico.

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

Ci si riporta alle pagg. 29 e 30 della presente relazione, in merito alle visure ipocatastali relative ai vent'anni antecedenti al pignoramento, da cui è emerso quanto segue:

- A) Per le iscrizioni ipotecarie, corre obbligo cancellare n.2 trascrizioni (verbale di pignoramento trascritto in data 29.08.2013 e verbale di pignoramento trascritto in data 11.04.2017 – cfr. Allegato 5.2), per un importo di € 300,00 cad., oltre € 100,00 per onorario, per un totale di € 700,00.
- B) Non sono stati reperiti titoli edilizi presso il Comune di Pagani atti a giustificare eventuali difformità edilizie.
- C) Vi sono difformità catastali: per l'eliminazione delle riscontrate difformità si quantifica un costo di € 400,00 per la redazione di scheda DOCFA di variazione. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati né da censo, né da livello o altro uso civico.

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

Da quanto appurato in loco, non vi è Condominio costituito e relativo Amministratore p.t..

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

## PREMESSA

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive ed aderenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si è optato per il metodo di capitalizzazione del reddito, ovvero **1. Income Approach** e per il metodo di confronto di mercato, ovvero **2. Market Approach**:

1. **Stima Analitica fatta con la capitalizzazione dei redditi - Income Approach**, operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce -  $R_n$  - per un saggio  $r$  di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / r$$

dove

$R_n$  = Reddito Lordo - 20,25% RL (spese per manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, amministrazioni, imposte - bibliografia Forte-De Rossi);

Reddito Lordo (RL) = affitto annuale dell'immobile

$r$  = saggio di capitalizzazione che, per un Comune di limitate dimensioni, viene calcolato in media al 4,0% (bibliografia Orefice).

|                               | min    | max    |
|-------------------------------|--------|--------|
| Centri di grande dimensione   | 0,50 % | 4,50 % |
| Centri di media dimensione    | 1,50 % | 5,50 % |
| Centri di limitata dimensione | 2,00 % | 6,00 % |

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

In relazione all'appartamento si quantifica l'affitto mensile in €/mq. 3,15 x mq. 53,00 (S. Lorda) = € 166,95 (come da riferimento della quotazione del Borsino Immobiliare - cfr. Allegato 9.1), per cui il Reddito Lordo (corrispondente all'affitto annuale) ammonta ad € 2.003,40. A questo valore vengono detratte le spese in ragione del 20,25%.

Il valore così ottenuto va diviso per il saggio di capitalizzazione  $r$  del 4,0%, per cui si ottiene che **la valutazione sull'appartamento**, ammonta a complessivi

**VALORE Vm1 = (€ 2.003,40 – 20,25%) / 4,0% = € 39.943,00**

**VALORE tot Income Approach = € 40.000,00** (valore approssimato per eccesso)

2. **Metodo del Confronto di mercato - Market Approach.** La scrivente ha contattato un agente immobiliare che tratta espressamente la zona di Pagani (Agenzia Immobiliare Quicasaweb, Via Zurlo n.90, Angri). Tenendo conto della posizione del fabbricato, del piano, delle finiture, dei materiali interni ed esterni e dell'orientamento luminoso, l'agente immobiliare ha stimato un valore di €/mq. 870,00 (S. netta). La stima dal confronto diretto risulta quindi essere

**VALORE Vm2 = €/mq. 870,00 x mq. 48,20 = € 41.934,00**

**VALORE tot Market Approach = € 41.900,00** (valore approssimato per difetto)

NB: Alla luce di quanto sopra, la CTU ritiene sufficienti le fonti ed i riferimenti trovati. Per completezza di indagine, si sono valutate le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni alla vendita del Borsino Immobiliare, che rispettivamente hanno fornito il seguente riscontro (cfr. Allegati 9.1 e 9.2):

OMI:  $Vm3 = \text{€/mq. } 800,00 \times \text{mq. } 53,00 = \text{€ } 42.400,00$

BORSINO IMMOB.:  $Vm4 = \text{€/mq. } 923,00 \times \text{mq. } 48,20 = \text{€ } 44.490,00$

Si preferisce la stima con **Market Approach**, in quanto tiene conto delle oscillazioni del mercato locale, alla data odierna.

Si valuta il lotto come segue:

#### LOTTO UNICO

**Appartamento in Pagani, alla Via Costantino Astarita n.96, CF Comune di Pagani, Foglio 9 part.2832 sub 5.**

**VALORE DI MERCATO Vm tot = € 41.900,00**

DETRAZIONI SUL VALORE:

A tale importo va detratto il costo per la regolarizzazione catastale per un importo di € 400,00.

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

$V_M = 41.900,00 - 400,00 = 41.500,00$  Euro

**LOTTO UNICO Euro 41.500,00**

(diconsi Quarantunomilacinquecento/00 euro)

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

L'unico proprietario degli immobili pignorati è l'esecutato \*\*\*\*\*.

**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.**

Presso il Comune di Pagani (SA), la sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio, ove si evince che i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* si sono sposati in data 14.03.2005, successivamente all'Atto di Compravendita del bene staggito, per cui l'esecutato risulta esserne unico proprietario (cfr. Allegati 7.1 e 8.2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIEPILOGATIVO****LOTTO UNICO:**

- **proprietà e ubicazione:** proprietà di \*\*\*\* di appartamento, ubicato in Pagani (SA), alla Via Costantino Astarita n.96;

- **consistenza del bene:** l'appartamento è costituito da n.2 vani ed accessori su due livelli, ovvero al piano terra un ingresso di mq. 6,00, una camera da letto di mq. 17,50 con wc di mq. 1,80, un ripostiglio di mq. 1,10, un disimpegno di mq. 5,40, una cucina di mq. 9,65 ed un bagno di mq. 3,95; al primo piano sottostrada ci sono 2 piccoli locali cantina di mq. 9,60 e mq. 4,50. I vani hanno altezze variabili, infatti la camera da letto coperta con volta a botte ha un'altezza massima di ml. 4,15, il disimpegno e il bagno, coperti con volta a crociera, hanno un'altezza massima di ml. 2,57, la cucina con dislivello interno di ml. 0,65, ha un'altezza massima di ml. 2,61. Analogamente le cantine a piano seminterrato presentano altezze diverse, delle quali una di ml. 2,01 e l'altra di ml. 1,71. La Superficie Netta commerciale dell'appartamento da stimare risulta essere di mq. 45,40 + n.2 cantine di mq. 2,82 (al 20%), per un totale di **mq. 48,20**. La Superficie Lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni, è pari a **mq. 53,00**;

- **confini:** l'appartamento è confinante a ovest con corte comune, ad est con terreno censito alla part.2092, a nord con part.3174 e a sud con part. 2084;

- **dati catastali:** appartamento censito al CF del Comune di Pagani, Foglio 9, particella 2832, sub 5, cat. A/4, vani 3, piani T-S1;

- **corrispondenza catastale:** per l'appartamento si evidenziano difformità tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito dalla scrivente CTU: le dimensioni della planimetria catastale per alcuni vani sono maggiorate; le altezze interne dei vani non corrispondono alle altezze riscontrate in fase di rilievo.

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità si quantifica un costo di € 400,00 con redazione di scheda DOCFA di variazione;

- **corrispondenza urbanistica:** per l'appartamento la scrivente ha eseguito accuratissime indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani e per approfondimento anche presso l'Archivio delle pratiche ex Legge 219/81 (Legge post terremoto 1980). Nonostante annose ricerche che hanno coinvolto diversi funzionari e impiegati dell'UT di Pagani, nessuna pratica è stata rinvenuta né a nome dell'esecutato, né a nome di precedenti proprietari. Vale la pena sottolineare che, trattandosi di edificio storico, certamente il nucleo originario è stato edificato prima del 1967;

- **provenienza del bene:** pervenuto all'esecutato \*\*\*\* in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08.03.2004 rep. n.81059, per Notaio Trotta Gustavo di Pagani, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 09.03.2004 ai numeri 10721 Registro Generale e 8529 Registro Particolare;

**PREZZO BASE EURO 41.500,00**

(diconsi Quarantunomilacinquecento/00 Euro)

**Congedo CTU**

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto, la scrivente procede al deposito della presente relazione, corredata dagli allegati, ringraziandoLa per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.



Cava de' Tirreni, li Aprile 2022

*Con osservanza*  
*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Arch. Paola Della Monica*

