

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
SEZIONE FALLIMENTARE

Oggetto: Perizia di stima del bene
Localizzazione: Unità immobiliare sita ad Angri (SA) in Via Satriano, Traversa Rispoli n.10
Procedimento: Procedura di liquidazione del patrimonio_R.G. Esec. N.2/2021
C.T.U.: Arch. Gianluca Langella

Nocera Inferiore (SA), lì 22/03/2023

Il C.T.U.

Arch. Gianluca Langella

INDICE

Premessa		Pag. 2
Quesiti		Pag. 2
Quesito n.1:	<i>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto vantati dal debitore ed oggetto della procedura di liquidazione</i>	Pag. 17
Quesito n.2:	<i>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	Pag. 18
Quesito n.3:	<i>Procedere alla identificazione catastale del bene oggetto della procedura di vendita</i>	Pag. 23
Quesito n.4:	<i>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	Pag. 26
Quesito n.5:	<i>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	Pag. 26
Quesito n.6:	<i>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	Pag. 27
Quesito n.7:	<i>Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	Pag. 29
Quesito n.8:	<i>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	Pag. 29
Quesito n.9:	<i>Verificare se i beni oggetto della procedura di vendita ricadano su suolo demaniale</i>	Pag. 30
Quesito n.10:	<i>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	Pag. 30
Quesito n.11:	<i>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	Pag. 30
Quesito n.12:	<i>Procedere alla valutazione dei beni</i>	Pag. 30
Quesito n.13:	<i>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	Pag. 34
Quesito n.14:	<i>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i>	Pag. 34
Lista allegati		Pag. 34

Allegati

Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

Premessa

Il giorno 08 Luglio 2022 il sottoscritto architetto Gianluca Langella, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il n.2067 è stato nominato C.T.U. dal Tribunale di Nocera Inferiore (SA), Giudice Dr. Pasquale Velleca, per la redazione di perizia di stima del bene oggetto della procedura di liquidazione, di proprietà esclusiva del sig. ██████████ identificato presso il N.C.E.U. del Comune di Angri (SA) al Foglio 12. Part.1281, sub.11.

Il sottoscritto è stato incaricato a fornire risposta al giudice dell'esecuzione ai seguenti quesiti:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto vantati dal debitore ed oggetto della procedura di liquidazione.

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 della procedura di liquidazione**.

A tal riguardo, 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 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 Giudice (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.

Inoltre, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio al momento dell'acquisto del bene da parte del debitore, sempre in sede di controllo preliminare (**e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14**) l'esperto deve acquisire **SEMPRE il certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto il debitore fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al giudice.

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 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 oggetto della procedura di vendita.

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 indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali:

comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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 e ad est con _____; 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



Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

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 provvedimento di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.**

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.

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 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 giudice 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 provvedimento di liquidazione del patrimonio 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 provvedimento di liquidazione del patrimonio abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4. Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5. **Situazioni di comproprietà.**

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

6. Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;* 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;* 9) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*1."

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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



Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

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.

Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659



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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa;
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile oggetto di vendita 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 dellaprocedura.

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);

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 oggetto della procedura di vendita ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni 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 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 dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

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



Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al

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

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

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

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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



Luca Langella Architetto
Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)
081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com www.architettolangella.com
P. IVA: 04223070659

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

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto vantati del debitore ed oggetto della procedura di liquidazione.

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Angri (SA) in Via Satriano Traversa Rispoli n.10 ubicata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con accesso da cortile comune.

L'unità immobiliare è individuata al N.C.E.U. di Angri (SA) al Foglio 12, Particella 1281, Sub 11, Categoria C/1.

Si precisa che il sig. [REDACTED] ha la piena proprietà del bene in virtù di eredità devoluta per Testamento Notaio D'Antonio, Repertorio n.61601 registrato a Pagani (SA) il 17/10/2017 al n.9219 e la dichiarazione di Successione di [REDACTED] presentata il 23/10/2018 e registrata al n.1158, Volume 9990 nonché di Atto di accettazione di eredità Repertorio n.65.575, Raccolta n.9.984 del 05 Dicembre 2022.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato si effettua sovrapposizione delle foto satellitari di Google Maps con la mappa catastale elaborata dalla Sogei (vedi ALLEGATO n°1).



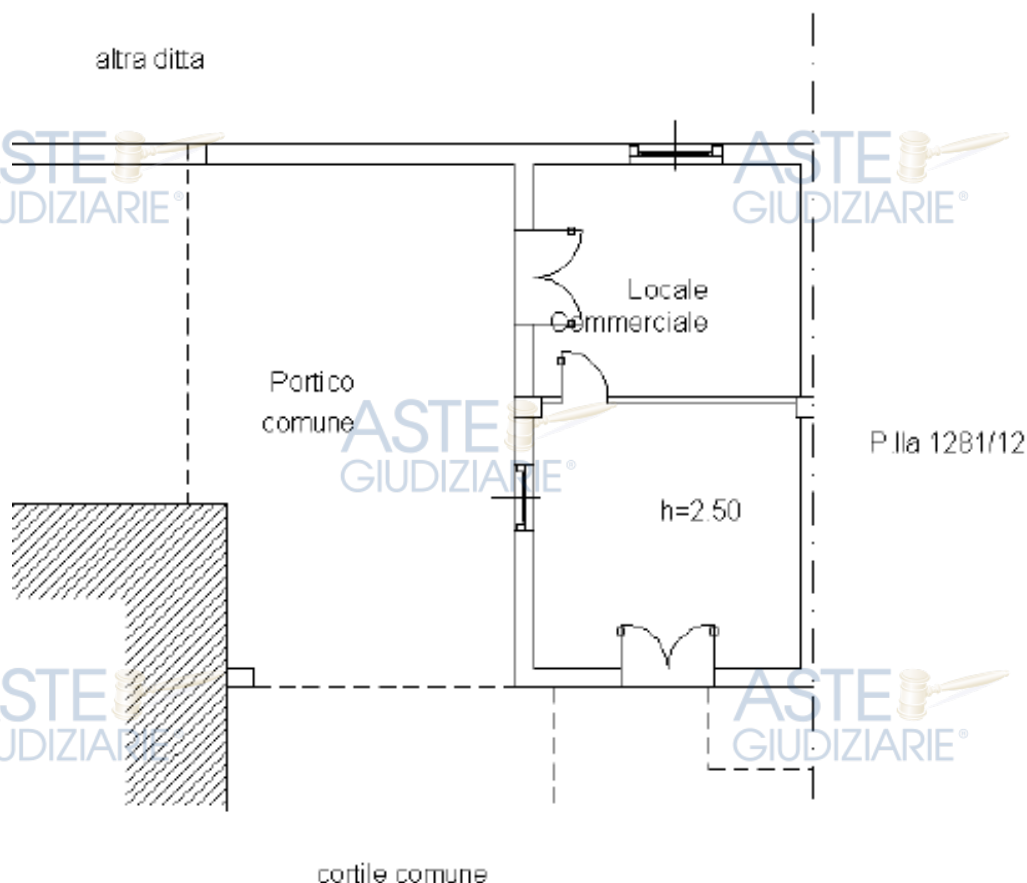
IMMAGINE 1: Sovrapposizione della foto satellitare alla mappa catastale

Si allega Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato civile e di Residenza (vedi ALLEGATO n°2).

Dal Certificato di Matrimonio si evince che [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Il lotto oggetto di procedura è caratterizzato da una unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con accesso da cortile comune, confinante ad est e a nord con il cortile comune di cui sopra, ad ovest e a sud con altra ditta.



L'accesso all'unità con mezzi su ruote avviene da cortile comune non oggetto della liquidazione.

L'unità immobiliare è priva di pertinenze e accessori.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, classifica Via Satriano come di seguito:

- **Fascia/zona:** Periferica_Zona a sud dell'autostrada NA-SA, SP122-PARCO SATRIANO-V.MONTE TACCARO-V.DEL MONTE-V.CASALANARIO-V.DEGLI ARANCI-V.CROCE A.S.LEUCIO'
- **Codice di zona:** D3;
- **Microzona:** 0



Luca Langella Architetto
Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)
081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com
P. IVA: 04223070659

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

- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili;
- **Destinazione:** Residenziale



FOTO 1: Cortile comune



FOTO 2: Ingresso alla unità immobiliare

Il fabbricato si inserisce all'interno di un contesto urbanizzato dotato di servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, chiese e piazze ed è ben collegato con l'arteria autostradale NA-SA. L'immobile ha accesso da una traversa secondaria rispetto alla strada principale e pertanto la zona risulta tranquilla e lontana dalla rumorosità del traffico veicolare. Il parcheggio lungo la trasversa è poco agevole. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, presenta tre livelli fuori terra ed è costruito con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi gettati in opera, rompagnoni esterni in blocchi portanti di lapilcimento. L'unità immobiliare è composta da n° 02 vani ad uso commerciale e da un bagno.

La superficie utile interna (al netto delle tramezzature e delle pareti esterne) è di mq 28,60, l'altezza dei vani è di ml 2,50.

Il **primo vano** ha una superficie utile di mq 13,40 e presenta un portoncino di ingresso a due ante battenti in alluminio a taglio freddo, una finestra a tre ante con profili in ferro a taglio freddo e vetro singolo, posta a ml 1,80 da pavimento, porta interna di dimensioni ml 0,80 x 2,10 comunicante con il secondo vano.

Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659



FOTO 3: Primo vano



FOTO 4: Porta tra il primo e il secondo vano

Il secondo vano ha una superficie utile di mq 12,50 e presenta un portoncino a due ante battenti in ferro a taglio freddo e una finestra a due ante in ferro a taglio freddo con grata di protezione esterna. All'interno del secondo vano è presente un bagno di mq 2,70 dotato di porta di accesso di dimensioni ml 0,70 x 2,10 e da finestra ad unica anta battente in ferro a taglio freddo con grata di protezione esterna posta a ml 1,60 da pavimento interno.

All'esterno la finestra affaccia a Nord sul cortile comune e presenta il davanzale ad altezza ml 2,12 dal piano di campagna.

Il bagno è dotato dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, lavabo e di impianto idrico-sanitario.

I vani e il bagno presentano un pavimento in materiale ceramico ed un rivestimento in piastrelle di ceramica su tutte le pareti per una altezza di ml 2,10.

L'impianto elettrico è esterno ai muri ed è rispondente alla vigente normativa.

L'unità immobiliare è priva di impianto termo-idraulico e di impianto di condizionamento.

Gli infissi esterni, essendo tutti in materiale metallico a taglio freddo, hanno una trasmittanza termica molto elevata e non rispettano né i requisiti di risparmio energetico come da D.M. del 26/06/2015 e s.m.i. e né i requisiti di sicurezza anti ferita delle partiture a vetro come da norma UNI 7697.

Gli infissi esterni sono in discrete condizioni manutentive ma devono essere adeguati alle normative vigenti sopracitate. I pavimenti, i rivestimenti in materiale ceramico, le porte interne e i servizi igienici dei bagni sono in discrete condizione manutentive e necessitano solo di interventi di manutenzione ordinaria. I soffitti e le pareti prive di rivestimenti sono tinteggiate.



FOTO 5: Secondo vano



FOTO 6: Finestra a due ante disimpegno



FOTO 7: Bagno



FOTO 8: Prospetto Nord



FOTO 9: Prospetto Est e Prospetto Nord

Per il calcolo della **superficie commerciale** dell'unità immobiliare come da DPR 138/98, si è tenuto conto delle superfici coperte calpestabili, comprese dei muri interni, perimetrali e in comunione con altre unità immobiliari, non sono presenti superfici scoperte private e pertinenze e non sono state computate nel calcolo le superfici del cortile/portico ad uso comune.

Per quel che riguarda le superfici coperte calpestabili, queste sono state calcolate come segue:

- 100% per le superfici calpestabili;
- 100% per i muri interni e perimetrali esterni (fino a uno spessore massimo di 50 centimetri);
- 50% per i muri in comunione (fino a uno spessore massimo di 25 centimetri).

La superficie commerciale così calcolata è di mq 36,40.

L'unità immobiliare **non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** e di seguito si quantificano i costi per la redazione e trasmissione dello stesso a cura di un tecnico abilitato:

- ✓ **Competenze tecniche per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e trasmissione al catasto energetico:** € 150,00 + cassa al 4% + iva al 22% = € 190,32 lordi.

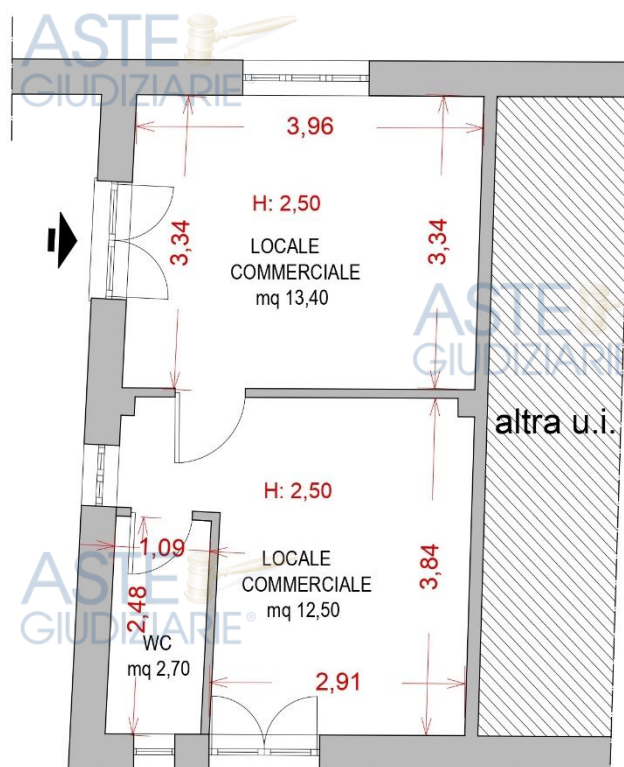


IMMAGINE 2: Planimetria dello stato reale dei luoghi

ALLEGATO n° 3 Documentazione fotografica dell'immobile.

ALLEGATO n° 4 Rilievo metrico dell'immobile.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene oggetto della procedura di vendita.

L'unità immobiliare oggetto della procedura di vendita è individuata al N.C.E.U. di Angri (SA) al Foglio 12, Particella 1281, Sub 11, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza mq 30,00, Superficie Catastale totale mq 36,00, Rendita Euro 419,88.

Dalla analisi della visura storica dell'immobile, relativa alla situazione degli atti informatizzati al 04 Ottobre 2022 (vedi ALLEGATO n°5) l'unità immobiliare è intestata alla sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED] C.F. [REDACTED] in quanto non è stata ancora



Luca Langella Architetto
Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)
081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com www.architettolangella.com
P. IVA: 04223070659

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

presentata dagli eredi voltura catastale a seguito di successione presentata il 23/10/2018 e registrata al n.1158, Volume 9990 alla morte della sig.r [REDACTED]

I dati all'attualità derivano dai seguenti passaggi:

- [REDACTED]
- **11/05/1981** Frazionamento del 11/05/1981 in atti dal 11/06/1997 (n.42.1/1981) con il quale la particella 445 viene frazionata nelle particelle 813,814,815 e nella particella 606;
- **26/05/1983** con Atto pubblico in atti dal 11/06/1997 (n.2933.1/1983) l'intestataro della ex particella 445 e della particella 606 è la sig.r [REDACTED] la quale ne ha piena proprietà,
- **10/06/1997** Variazione d'ufficio del 10/06/1997 in atti dal 11/06/1997 Tipo N.9/81 (n. 12923.3/1997) della particella 813, 814, 815, la particella 606 che origina le particelle 809 e 810;
- **19/12/1997** Variazione in atti, Costituzione del Foglio 12, Particella 1281 sub 1 che deriva dal frazionamento della sez.A Foglio 12 Particella 445 (n.144/1996);
- **29/09/2011** Variazione, Pratica n.SA0593109, frazionamento con cambio di destinazione (n.121947.1/2011). Con tale variazione si è originato il sub 11 dal sub 1;
- **25/07/2012** variazione nel classamento n. 34040.1/2012, Pratica n.SA0400796;
- **09/11/2015** variazione con l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Si evince, dall'impianto meccanografico del 30/06/1973, che la particella 445 ha una Classe a Frutteto U, una superficie ha re ca di 11 50, un reddito dominicale di L.46.000 e un reddito agrario L. 23.000.

Sulla particella 813, 814 e 815, originate dalla particella 445 e sulla particella 809 e 810 originate dalla particella 606 è stato costruito il fabbricato per avicoltura *"con locale a piano terreno con annesso spiazzo antistante....."* (come si evince dall'Atto di donazione del 26/05/1983 in allegato).

ALLEGATO n°6 Visure catastali qui indicate:

- C.T. Foglio 12, Particella 1281;
- C.T. Foglio 12, Particella 813;
- C.T. Foglio 12, Particella 814;
- C.T. Foglio 12, Particella 815;
- C.T. Foglio 12, Particella 445;
- C.T. Foglio 12, Particella 809;
- C.T. Foglio 12, Particella 810;
- C.T. Foglio 12, Particella 606;
- C.F. Foglio 12, Particella 1281, Sub 11;
- C.F. Foglio 12, Particella 1281, Sub 1.

Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

Il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato in data 04 Ottobre 2022 e la planimetria catastale mette in evidenza:

- **Variazione della distribuzione interna con la realizzazione di un bagno;**
- **Variazione del prospetto Nord con l'apertura di n° 01 finestra ad un'anta.**

A tal riguardo si predispose apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (vedi ALLEGATO n°7).

Dall'analisi della planimetria dello stato reale dei luoghi non risultano aumenti della superficie catastale totale di mq 36,00.

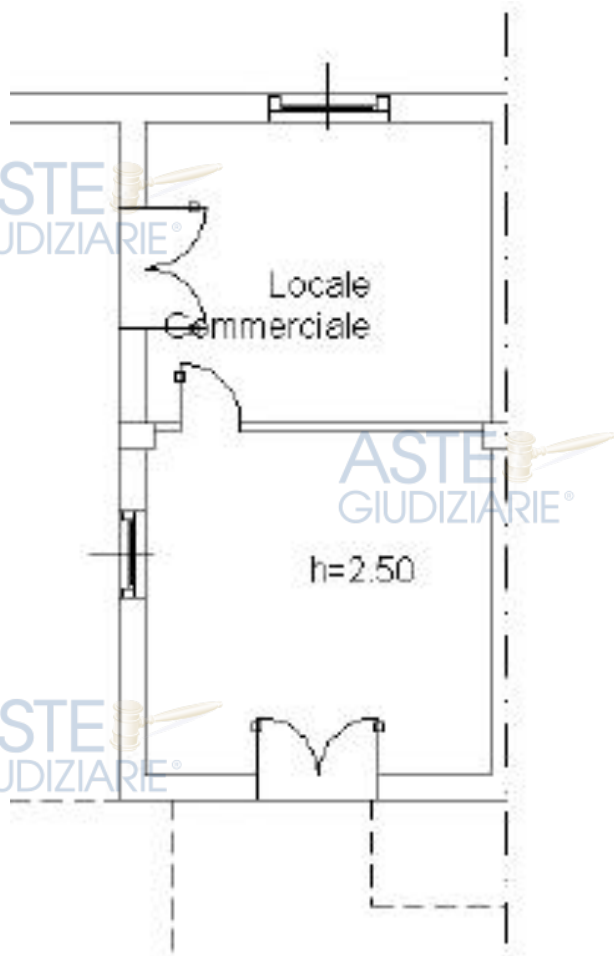
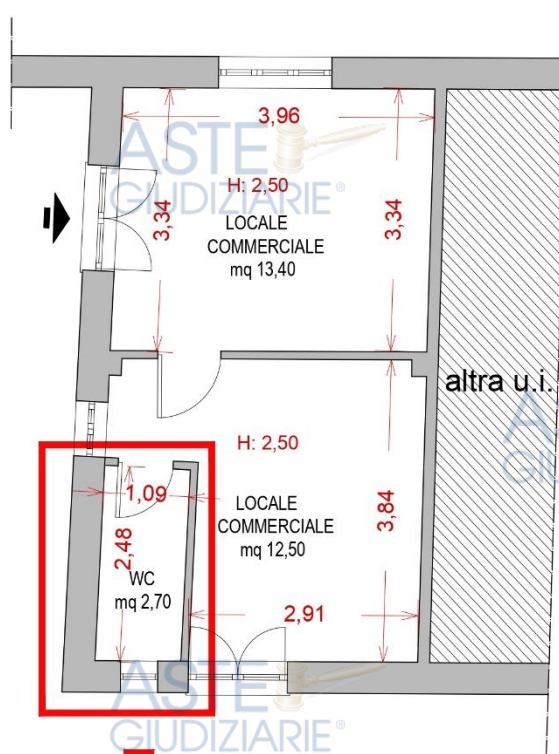


IMMAGINE 3: Planimetria catastale



- Difformità riscontrate:**
- Variazione della distribuzione interna con la realizzazione di un bagno;
 - Variazione del prospetto Nord con l'apertura di n° 01 finestra ad un'anta.

IMMAGINE 4: Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità

Le difformità evidenziate, in quanto variazione della consistenza dell'unità immobiliare, sono aggiornate mediante la redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate di un atto di aggiornamento (dichiarazione DOCFA) predisposto da un professionista tecnico abilitato.

In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali.



Luca Langella Architetto
Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)
081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com www.architettolangella.com
P. IVA: 04223070659

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

Gli oneri per procedere alla presentazione dell'atto di aggiornamento catastale ammontano ad € 747,84 lordi, in tale calcolo sono computati:

- Diritti di segreteria per variazione catastale in Docfa: €/sub 50,00;
- Competenze tecniche per la redazione della variazione catastale in Docfa € 550,00 + cassa al 4% + iva al 22% = € 697,84 lordi.

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

LOTTO UNICO

Proprietà: intera proprietà

Ubicazione: Angri (SA)_ Via Satriano Traversa Rispoli n°10;

Piano: terra;

Confini: est e nord con cortile comune, ovest e sud con altra ditta;

Catasto: Catasto Fabbricati del Comune di Angri (SA)_ Foglio 12, Particella 1281, Sub 11, il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine alla variazione della distribuzione interna con la realizzazione di un bagno e alla variazione del prospetto Nord con l'apertura di n° 01 finestra ad un'anta;

Urbanistica: ultimo titolo autorizzativo presentato al Comune di Angri (SA)_ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per divisione senza opere protocollo n. 0004261 del 11/02/2014, il descritto stato dei luoghi non è conforme in ordine alla variazione della distribuzione interna con la realizzazione di un bagno e alla variazione del prospetto Nord con l'apertura di n° 01 finestra ad un'anta per cui a parere dell'esperto stimatore può ottenersi SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e per variazione dei prospetti. Non risulta ordine di demolizione del bene;

Zona: B1 residenziale del vigente PUC di Angri (SA);

PREZZO BASE euro 28.000,00

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

Dall'analisi della documentazione degli Atti d'acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e degli atti precedenti si sono ricostruiti i passaggi di proprietà come di seguito dettagliati:

- **05/05/1955** Rogito registrato a Pagani (SA) al n.1185 di testamento pubblico datato 24/02/1949 con il quale il sig. [REDACTED] alla sua morte e in virtù di successione lascia a [REDACTED] un fondo rustico di natura frutteto individuato nel catasto rustico del Comune di Angri (SA) alla partita 9922, foglio 12, particella 445, cl.U are 11.50, R.D.L. 224.25 e R.A.L.18.40;
- **26/01/1957** Atto di divisione registrato a Pagani (SA) il 15/02/1957 al n. 861, in virtù del quale il sig. [REDACTED] cede al [REDACTED] la sua quota di divisione ereditaria per il fondo rustico su citato;



Luca Langella Architetto
Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)
081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com www.architettolangella.com
P. IVA: 04223070659

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

- **26/05/1983** Atto di donazione e vendita, Repertorio n. 4189, Raccolta n.1141, in virtù del quale il sig. [REDACTED] dona alla figlia [REDACTED] il fondo rustico di natura frutteto, sul quale con Licenza Edilizia n.101/75 rilasciata il 05/05/1976 viene costruito un fabbricato per avicoltura sulla particella 813 (ex 445/b) di are 1.29, sulla particella 814 (ex 445/a) di are 0.21, sulla particella 815 (ex 445/d) di are 1.02, sulla particella 809 (ex 606/a) di are 0.28 e sulla particella 810 (ex 606/d) di are 0.13 come da frazionamento catastale tipo n.9/81 redatto sull'estratto di mappa n.11408 approvato dall'U.T.E. di Salerno (SA) in data 17/02/1981 e riconfermato nella sua validità in data 30/04/1983.
- **18/09/2017** Decesso della sig.ra [REDACTED]
- **11/10/2017** Richiesta di registrazione di testamento pubblico Repertorio n.61.601, Raccolta n.7.664;
- **23/10/2018** Registrazione di ufficio della dichiarazione di successione da parte dell'Ufficio Territoriale di Pagani (SA) al n. 1158, volume 9990;
- **09/01/2019** Comunicazione del provvedimento di autotutela parziale relativo all'avviso di rettifica e liquidazione – dichiarazione successione n.2018-9990-1158 per il ricalcolo delle imposte di successione, ipotecarie e catastali dovute,
- **05/12/2022** Atto di Accettazione di eredità, Repertorio n.65.575, Raccolta n.9.984.

ALLEGATO n° 8 Atto di donazione e vendite del 26/05/1983 Repertorio n. 4189, Raccolta n.1141;

ALLEGATO n° 9 Testamento

ALLEGATO n°10 Comunicazione del 09/01/2019;

ALLEGATO n°11 Atto di accettazione di eredità.

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

Al fine dell'accertamento della legittimità urbanistica dell'unità immobiliare, il sottoscritto in data 04 Ottobre 2022, ha ricevuto dal sig. [REDACTED] copie delle istanze presentate al Comune di Angri dalla data di realizzazione dell'immobile.

Dall'analisi dei fascicoli messi a disposizione si sono ricostruiti i passaggi volti alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico come di seguito dettagliati:

- **18/10/1975** Presentazione al Comune di Angri (SA) della domanda intestata alla sig.ra Rispoli Iolanda prot. n. 14875 per il restauro e parziale riforma di un fabbricato esistente da adibirsi ad uso allevamento polli ed affini;
- **05/05/1976** Rilascio della Licenza Edilizia n° 101/75 prot.n. 7441 Comune di Angri (SA);
- **17/10/2005** Rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n°1262 prot. n. 025165, relativamente alle opere edilizie abusive realizzate Comune di Angri (SA);



Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

- **11/02/2014** Trasmissione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per divisione senza opere delle unità immobiliare censite al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella 1281, sub 11-12-13 protocollo n. 0004261.

ALLEGATO n° 12 Licenza Edilizia n° 101/75 prot.n. 7441 del 05/05/197;

ALLEGATO n°13 Concessione Edilizia in sanatoria n°1262 prot. n. 025165 del 17/10/2005;

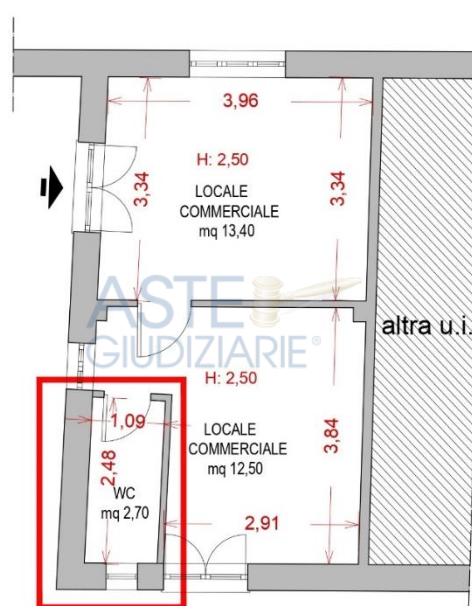
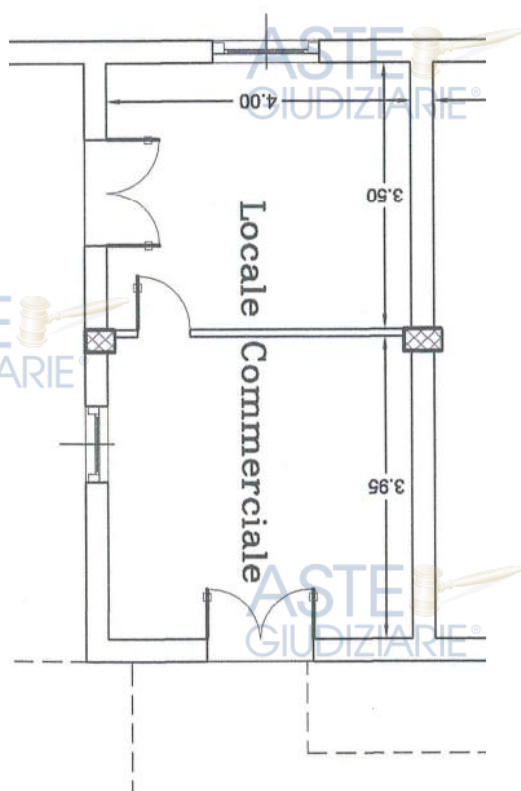
ALLEGATO n°14 Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 0004261 del 11/02/2014.

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato in data 04 Ottobre 2022 e quanto riportato nei titoli autorizzativi mette in evidenza:

- **Variazione della distribuzione interna con la realizzazione di un bagno;**
- **Variazione del prospetto Nord con l'apertura di n° 01 finestra ad un'anta.**

Dall'analisi della documentazione fornita non sussistono difformità plano volumetriche o variazioni essenziali.

A tal riguardo si predispone apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (vedi ALLEGATO n°15).



- Difformità riscontrate:**
- Variazione della distribuzione interna con la realizzazione di un bagno;
 - Variazione del prospetto Nord con l'apertura di n° 01 finestra ad un'anta.

IMMAGINE 5: Stato di progetto SCIA
prot. n. 000461 del 11/02/2014

IMMAGINE 6: Planimetria dello stato reale dei luoghi
con indicazione delle difformità

Le difformità evidenziate sono sanabili secondo l'art. 37 del DPR 380/01 il quale al comma 1. recita: *“La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22 del DPR 380/01, commi 1 e 2, in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a euro 516,00”.*

Gli interventi realizzati in difformità rispetto ai titoli autorizzativi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda ed è quindi possibile ottenere la sanatoria dell'intervento presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria e versando, a titolo di oblazione, la somma, non superiore a euro 5.164,00 e non inferiore a euro 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Gli oneri per procedere alla sanatoria delle opere realizzate in difformità ammontano a lordi € 2.138,56, in tale calcolo sono computati:

- Diritti di segreteria e di istruttoria per Segnalazione Certificata di Inizio Attività per edifici con destinazione diversa dalla civile abitazione : €100,00 importo ridotto per trasmissione mediante sportello telematico;
- Sanzione minima: € 516,00;
- Competenze tecniche per la redazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria: € 1.200,00 + cassa al 4% + iva al 22% = € 1.522,56

Si specifica che l'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

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

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di vendita è a disposizione del sig. [REDACTED] per trasferimento di attività professionale a seguito di atto esecutivo di pignoramento dei beni immobiliari in cui veniva anteriormente esercitata la professione.

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

Come da opportune ricerche presso la cancelleria di Salerno (SA), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di vendita, non ci sono altre procedure esecutive relative al medesimo bene, altresì non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali civili, non sono presenti vincoli storico-artistici, non è presente un regolamento condominiale né atti impositivi di servitù.

Sul bene non sono stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

ALLEGATO n° 16 Ispezione ipotecaria e nota di trascrizione richieste in data 14/10/2022 relativa all'immobile come individuato presso il N.C.E.U. di Angri (SA) al Foglio 12, Particella 1281, Sub 11.

ALLEGATO n° 17 Ispezione ipotecaria richiesta in data 13/10/2022 relativa al sig. [REDACTED]



Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non sono presenti.

SEZIONE B: Oneri e vincoli regolarizzati nel contesto della procedura

Redazione e trasmissione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) = Lordi € 190,32;

Difformità catastale = Lordi € 747,84

Difformità urbanistico/edilizia = Lordi € 2.138,56

Si specifica che i costi lordi sopraindicati sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n.9: verificare se i beni oggetto della procedura di vendita ricadono su suolo demaniale.

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di vendita non ricade su suolo demaniale.

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

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di vendita non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

Si specifica che l'unità immobiliare oggetto di vendita non è interessata da nessuna spesa fissa di gestione e di manutenzione come ad esempio le spese condominiali ordinarie, e non è interessata da spese straordinarie e spese condominiali scadute non pagate.

Non sussistono procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni

Per la valutazione del valore di vendita dell'unità immobiliare oggetto di vendita si procede con il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di interesse per immobili aventi caratteristiche simili di tipologia, destinazione d'uso e localizzazione.

Le fonti utilizzate sono state dirette ed indirette e in dettaglio:

- **Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio relative al 1° e 2° semestre del 2021 e al 1° semestre del 2022;**
- **Interrogazioni presso le agenzie immobiliari locali.**

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dal rilievo effettuato in data 04/10/2022 e successiva restituzione grafica della planimetria dell'unità immobiliare. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali (vedi QUESITO N. 2).

La superficie commerciale così calcolata al QUESITO N.2 è di mq 36,40.



Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio si evince:

➤ **Al 1° semestre del 2021 – zona D3 – Tipologia negozi**

Valore di vendita min: €/mq 690,00

Valore di vendita max: €/mq 980,00

➤ **Al 2° semestre del 2021 – zona D3 – Tipologia negozi**

Valore di vendita min: €/mq 690,00

Valore di vendita max: €/mq 980,00

➤ **Al 1° semestre del 2022 – zona D3 – Tipologia negozi**

Valore di vendita min: €/mq 680,00

Valore di vendita max: €/mq 970,00

Relativamente al valore unitario indicato dall'OMI per la tipologia negozi, tra il valore di vendita minimo ed il valore di vendita massimo viene considerato il valore medio per cui:

Anno 2021: 1° semestre 2021 : €/mq 835,00

2° semestre 2021: €/mq 835,00

Anno 2022: 1° semestre 2022 : €/mq 825,00

Detti valori si riferiscono ad immobili in uno "stato conservativo NORMALE" e nel caso più specifico della tipologia negozi come sopra riportato alla posizione commerciale "NORMALE" dove per tale stato si intende in normali condizioni di utilizzo per la propria destinazione d'uso.

Il valore di mercato che si prende a riferimento è il valore medio del 1° semestre del 2022 di €/mq 825,00 tenendo conto che è avvenuta, nei precedenti due semestri del 2021 una minima oscillazione del valore medio.

Tenendo conto che l'unità immobiliare, nello stato reale dei luoghi, è in buone condizioni manutentive, presenta un buono stato di finitura interno ed è inoltre in una posizione commerciale "normale" rispetto al centro di Angri (SA) che dista a meno di km 2,00 si può considerare (senza nessun fattore di riduzione) il valore medio del 1° semestre del 2022 come sopra indicato per cui:

Dati OMI per l'ANNO 2022 – 1° semestre

Valore medio: €/mq 825,00

Superficie commerciale: €/mq 36,40

Valore di mercato: €/mq 825,00 x mq 36,40 = € 30.030,00

Dalle interrogazioni presso le agenzie immobiliari locali si è proceduto con la ricerca di proposte di vendita di locali commerciali nel Comune di Angri (SA).

Si specifica che le proposte interessano immobili di metratura diversa ma soprattutto localizzati in altre zone comunali e per lo più prospicienti ad arterie stradali principali.

1. Agenzia immobiliare: "Professione Casa"

Tipologia: Negozio

Ubicazione: Via G. Amendola, 12

Distanza da Via Satriano: 1,5 km

Superficie: mq 15,00

Costo per la vendita: € 15.000,00

Valore unitario €/mq 1.000,00

2. Agenzia immobiliare: "Gabetti"

Tipologia: Negozio

Ubicazione: Via Marconi, 33

Distanza da Via Satriano: 1,7 km

Superficie: mq 79,00

Costo per la vendita: € 110.000,00

Valore unitario €/mq 1.392,41

3. Agenzia immobiliare: "Casa.it"

Tipologia: Negozio

Ubicazione: Via Starza, 12

Distanza da Via Satriano: 1,1 km

Superficie: mq 87,00

Costo per la vendita: € 90.750,00

Valore unitario €/mq 1.043,10

4. Agenzia immobiliare: "Immobiliare.it"

Tipologia: Negozio

Ubicazione: Via Giudici, 31

Distanza da Via Satriano: 1,2 km

Superficie: mq 31,00

Costo per la vendita: € 50.000,00

Valore unitario €/mq 1.612,90

Valore medio di mercato: €/mq 1.000,00 + 1.392,42 + 1.043,10 + 1.612,90 = €/mq 5.048,42/4 = €/mq 1.262,11

I locali commerciali presi a riferimento sono ubicati in un raggio di km 1,70 max dal bene oggetto di vendita e sono tutti in zone più vicine o addirittura al centro di Angri (SA) ed hanno tutti vetrina che affaccia sulla strada principale e non in un cortile comune chiuso. Per tali premesse, si specifica che al valore medio di mercato di €/mq 1.262,11 come sopra calcolato, viene applicato un fattore di riduzione k pari al 30% rispetto al valore riscontrato.

Per cui:

Valore medio di mercato: €/mq 1.262,11 – 30% = €/mq 883,48

Dati Agenzie immobiliari

Valore medio: €/mq 883,48

Superficie commerciale: €/mq 36,40

Valore di mercato: €/mq 883,48 x mq 36,40 = € 32.158,67

Utilizzando i dati risultanti dalle fonti dirette ed indirette, come sopra meglio dettagliato, prese come riferimento per stimare il più verosimile Valore di mercato del bene oggetto di vendita si può concludere che il Valore di mercato è dato dalla media dei due valori ottenuti per cui:

Dati OMI per l'ANNO 2022 – 1° semestre

Valore di mercato: € 30.030,00

Dati Agenzie immobiliari

Valore di mercato: € 32.158,67

VALORE DI MERCATO MEDIO: (€ 30.030,00 + € 32.158,67)/2 = € 31.094,34

In virtù delle analisi sopra esposte si indica il Valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima pari ad € 31.094,34

A tale valore si detraggono gli oneri per la regolarizzazione del bene e in dettaglio:

- Redazione e trasmissione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) = Lordi € 190,32;
- Difformità catastale = Lordi € 747,84
- Difformità urbanistico/edilizia = Lordi € 2.138,56

Per cui:

€ 31.094,34 - € 190,32 - € 747,84 - € 2.138,56 = € 28.017,62

Il valore dell'unità immobiliare per arrotondamento è di € 28.000,00

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

Si specifica che la titolarità del bene oggetto di vendita è esclusiva del sig. [REDACTED]

Non ci sono quote indivise.

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.

La residenza attuale:

Comune di Angri (SA)

La residenza alla data dell'apertura della procedura di liquidazione del patrimonio nel 2019:

Comune di Angri (SA)

Sono allegati alla presente relazione i seguenti documenti:

- ✓ ALLEGATO n°1: Sovrapposizione delle foto satellitari di Google Maps con la mappa catastale elaborata dalla Sogei;
- ✓ ALLEGATO n°2: Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato civile e di Residenza;
- ✓ ALLEGATO n°3: Documentazione fotografica dell'immobile;
- ✓ ALLEGATO n°4: Rilievo metrico dell'immobile;
- ✓ ALLEGATO n°5: Visura storica dell'immobile;
- ✓ ALLEGATO n° 6: Visure catastali;
- ✓ ALLEGATO n°7: Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali;
- ✓ ALLEGATO n°8: Atto di donazione e vendite del 26/05/1983 Repertorio n. 4189, Raccolta n.1141;
- ✓ ALLEGATO n° 9: Testamento;
- ✓ ALLEGATO n°10: Comunicazione del 09/01/2019;
- ✓ ALLEGATO n°11: Atto di accettazione di eredità;
- ✓ ALLEGATO n°12: Licenza Edilizia n° 101/75 prot.n. 7441 del 05/05/197;



Luca Langella Architetto

Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)

081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com

P. IVA: 04223070659

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

- ✓ ALLEGATO n°13: Concessione Edilizia in sanatoria n°1262 prot. n. 025165 del 17/10/2005;
- ✓ ALLEGATO n°14: Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 0004261 del 11/02/2014;
- ✓ ALLEGATO n°15: Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità edilizio/urbanistiche;
- ✓ ALLEGATO n°16: Ispezione ipotecaria e nota di trascrizione richieste in data 14/10/2022 relativa all'immobile come individuato presso il N.C.E.U. di Angri (SA) al Foglio 12, Particella 1281, Sub 11;
- ✓ ALLEGATO n°17: [REDACTED]

- ✓ ALLEGATO n°18: Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Nel consegnare alla **S.V.III.ma** la presente relazione, il sottoscritto è conscio di aver adempiuto il proprio dovere con obiettività e conferma sotto la propria responsabilità l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Il C.T.U.

Arch. Gianluca Langella



Luca Langella Architetto
Via G. Origlia, n. 36, 84014 Nocera Inferiore (SA) – Viale dell'Innovazione, n. 11, 20126 Milano (MI)
081 5170829 – 347 8339802 – info@architettolangella.com – www.architettolangella.com
P. IVA: 04223070659

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