



STUDIO TECNICO

giovanni vignes
ingegnere

via San Pietro, 46/A - Giffoni Sei Casali (SA) - 328 / 3159289 - 347 / 4862730



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° **222/19** RGE

- Creditore Procedente:
OMISSIS

- Debitore:
OMISSIS

Marzo 2024

Integrazione alla Stima Immobiliare

il C.T.U.

ing. Giovanni Vignes



TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare, promossa da:

OMISSIS

nei confronti di:

OMISSIS

(G.E. Dott.ssa Francesca SICILIA)

* * * * *

- PREMESSA -

- Il sottoscritto **ing. Giovanni Vignes**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n° 4717, Esperto Stimatore nel procedimento esecutivo n° **222/2019**, il 09/11/2021 depositava Relazione di Stima Immobiliare per gli immobili staggit;
- il 25/11/2021 il debitore, per il tramite del proprio Procuratore, faceva pervenire proprie osservazioni alla Relazione di Stima agli atti;
- il 16/02/2023 il debitore, per il tramite del proprio Procuratore, faceva pervenire ulteriori osservazioni corredate di Note Tecniche;
- che, all'udienza del 24/10/2023 il sottoscritto si riservava di depositare una Relazione in risposta alle dette osservazioni di Parte;

Tanto premesso, il sottoscritto rende la presente

- RELAZIONE -

Sostanzialmente i punti contestati sono:

- 1. inesatta identificazione del bene pignorato;**
- 2. valore di stima non rispondente al mercato;**

* * * * *

- Osservazioni al punto 1. -

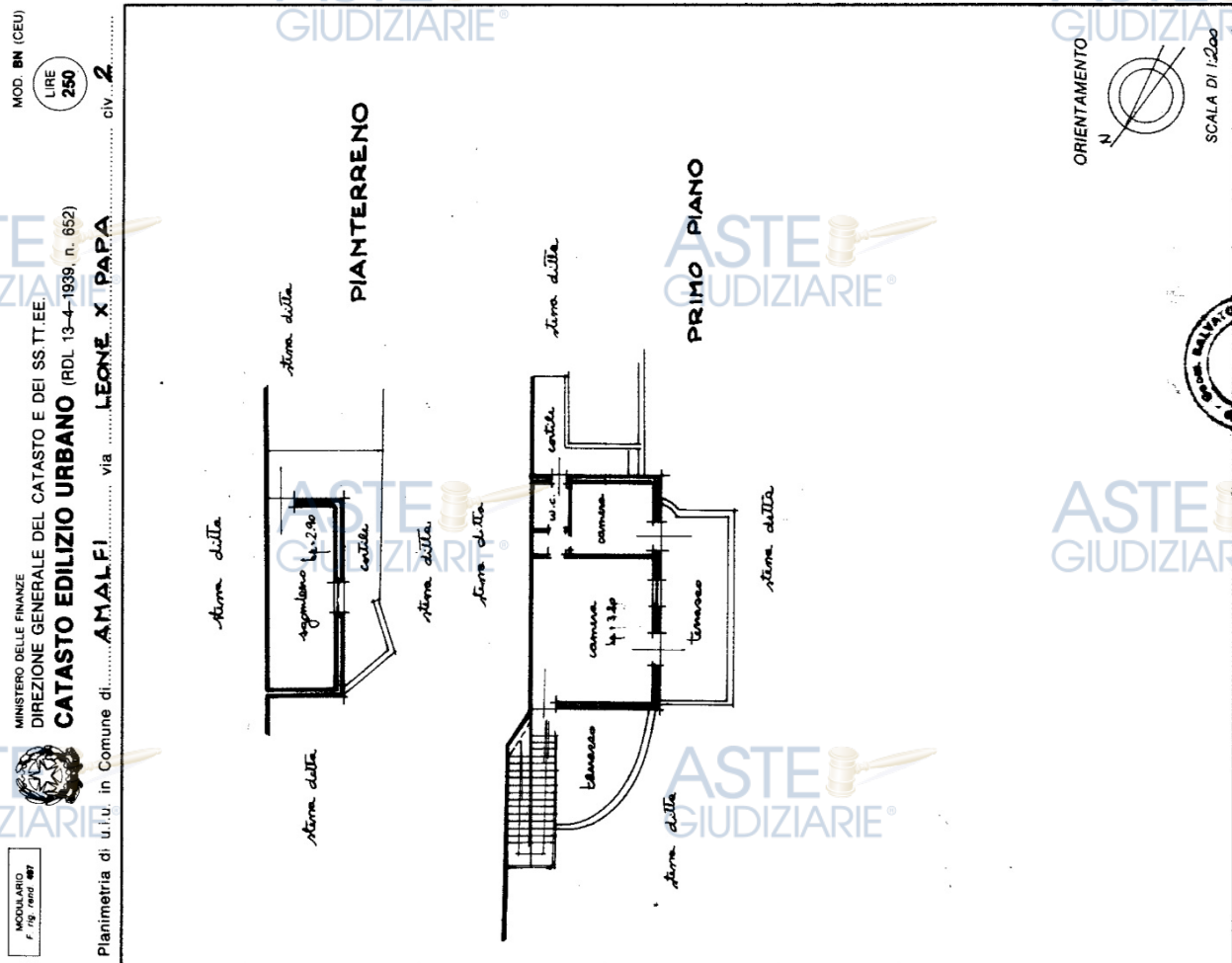
Preliminarmente il sottoscritto deve riferire che il problema evidenziato è già stato affrontato e superato all'udienza del 04/05/2021, quando, a seguito di istanza del sottoscritto è stato

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. **Giovanni Vignes**

sottoposto all'attenzione del Giudicante che, alla presenza delle Parti, ha onerato il sottoscritto ad eseguire l'allineamento/rettifica dei dati catastali errati.

Ad ogni buon conto e per maggiore chiarezza, si fa osservare:

- **il 9 Luglio 2019**, epoca di trascrizione del pignoramento: l'immobile pignorato era individuato al **N.C.E.U. del Comune di Amalfi, al foglio 10, particella 376**, correttamente rappresentato nella scheda planimetrica depositata all'UTE:



L'intestazione catastale riportava ancora la *OMISSIS*, benché il 13/07/2017 il Tribunale di Salerno aveva **revocato** la donazione, **riportando l'immobile nella proprietà di *OMISSIS***, sebbene nessuno aveva provveduto materialmente ad eseguire la formale voltura catastale della sentenza a corre- zione dell'intestazione.

- **il 25 Gennaio 2018**, a seguito di provvedimento del G.E. nella procedura n 612/2010, veniva confermato e validato il Tipo Mappale del 23/12/1982 con la costituzione della p.lla 376 al Catasto Terreni (*qualità: Ente Urbano*) e con l'allineamento al Catasto Fabbri- cati ed il collegamento alla rispettiva scheda planimetrica (*sopra riportata*).

- Il **22 Febbraio 2018**, conseguentemente all'incarico del G.E. nella procedura n 612/2010 (*in corso all'epoca*), veniva frazionata l'area residuata dal suddetto TM, e nell'ambito di una più ampia sistemazione del lotto, venivano costituite nuove particelle di terreno (*da n° 972 a n° 986*), per la predisposizione di ulteriori Tipi Mappali interessanti immobili diversi da quello oggetto della presente Procedura.

Proprio per la estraneità dell'immobile in oggetto alla vecchia procedura 612/2010, al Consulente dell'epoca non veniva consentito l'accesso al fabbricato, e, di conseguenza quest'ultimo non poteva compiere le attività finali di unione/graffatura che **avrebbero permesso l'esatto allineamento tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni**. Infatti, lo stesso Consulente dell'epoca, nelle conclusioni del Suo elaborato evidenzia: *“le unità di cui al **lotto 1**, stralciato dalla presente procedura, risultano individuate dai mappali n. 973 (deposito in lamiera), n. 972 (terreno), n. 376 (fabbricato) a cui occorrerà graffare/unire le p.lle n. 974, 975, 977; occorre evidenziare che le attività di rettifica necessarie al conseguimento della conformità catastale relativamente al lotto in parola cedono a carico della debitrice, atteso anche che, in sede di sopralluogo, non veniva consentito l'accesso al fabbricato insistente sul mappale n. 376, invero oggetto di donazione in favore di soggetto terzo estraneo alla procedura;”*

Pertanto, all'udienza del 04/05/2021 il GE, evidenziando che l'esperto nominato nella procedura 612/2010 aveva eseguito la stessa operazione rispetto ai beni indicati nella stessa ma non con riferimento al bene oggetto di questa procedura, in quanto nelle more era stato donato, posta la sopraggiunta revoca di tale donazione, onera il sottoscritto a provvedere alla correzione dei dati catastali con la “unione/graffatura” dei beni.

A tal fine, il sottoscritto ha provveduto a:

- produrre istanza per voltura di intestazione dell'atto di revoca della donazione, efficace a seguito di sentenza del Tribunale di Salerno n° 4094/18 del 21/11/2018;
- redigere procedura DoCFa per modifica di identificativo, consistente nella fusione e “graffatura” delle aree urbane con la u.i.u. staggita, al fine di identificare univocamente la reale consistenza dell'immobile;
- redigere procedura DoCFa per soppressione duplicati, consistente nella soppressione degli enti urbani uniti all'u.i.u. staggita;

Che, per quanto ne dica il Procuratore ed il suo Tecnico, è una operazione “concludente” e “legittima” ed è perfettamente in linea con le normative catastali e fiscali vigenti che impongono ai soggetti titolari di diritti reali sulle unità immobiliari di presentare in catasto, entro predefiniti termini, le denunce di variazione di quelle unità immobiliari che abbiano formato oggetto di mutazione.



* * * *



- Osservazioni al punto 2. -

In riguardo alle conclusioni, circa il valore attribuito all'immobile, a cui perviene il Procuratore di Parte esecutata, il sottoscritto ribadisce che non sono assolutamente condivisibili.

Infatti, lo stesso si riferisce a meri annunci pubblicitari, di richieste di vendita di immobili posti nel comprensorio del Comune di Amalfi, senza considerare nessuna peculiare caratteristica intrinseca ed estrinseca degli immobili a cui ci si riferisce e le differenze con quello da valutare.

Appare superfluo sottolineare che la disciplina estimativa, anche per metodi di "stima diretta", indica l'approccio di mercato (*Market Approach*), con la classificazione dei parametri di comparazione considerati e delle loro differenziazioni.

Le fonti utilizzate dal sottoscritto sono proprio quelle pubblicate dalle Agenzie Immobiliari, per la zona di riferimento, ed attengono ai prezzi delle compravendite effettivamente concluse; Al contrario il Procuratore di Parte esecutata fa riferimento ad alcune pubblicità che a nulla rilevano sia perché non riportano l'effettivo prezzo di vendita e sia perché non possono essere comparate con le caratteristiche dell'immobile stimato.

Per le medesime considerazioni, a nulla rileva la stima fatta da altro Consulente per altro immobile pur se posto nelle vicinanze.

* * * * *



IL SOTTOSCRITTO CTU,

ritenendo di aver adempiuto in modo esauriente al mandato, trasmette la presente relazione, scritta su 5 pagine, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudicante per quant'altro dovesse ritenere utile.

Tanto si doveva per il mandato ricevuto.

Salerno li 19 Marzo 2024



Il C.T.U.

ing. Giovanni Vignes

