

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E.: Dott. Aniello Maria De Piano

**Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 12/2020 - Udienza del 03/10/2023**

Creditore procedente: GUBER Spa (surrogato a BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI FISCIANO, ROSCIGNO E LAURINO, SOC. COOP.)

Debitori:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Sala Consilina, 02 Settembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Anna Marmo



MANDATO .....	4
PREMESSA .....	4
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA .....	4
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI .....	5
DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA .....	6
RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E .....	7
QUESITO n°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	7
QUESITO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	10
QUESITO n°3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	13
QUESITO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	21
QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	23
QUESITO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	24
QUESITO n°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	29
QUESITO n°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	30
▪ LOTTO UNICO: IMMOBILE USO UFFICIO .....	32
QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	33
QUESITO n°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	33
QUESITO n°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	33
QUESITO n°12: Procedere alla valutazione dei beni.....	34
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona.....	35
LOTTO UNICO: Immobile uso ufficio.....	37
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari .....	37
LOTTO UNICO: Immobile Uso Ufficio .....	39
▪ STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione.....	39
LOTTO UNICO: Immobile uso Uffici.....	39
▪ CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.1 12/2020.....	40
LOTTO UNICO: Immobile Uso uffici.....	40
▪ DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE .....	41

ASTE GIUDIZIARIE®	LOTTO UNICO: Immobile Uso Ufficio .....	ASTE GIUDIZIARIE®	41
	QUESITO n°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....		41
	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. ....		42
	RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI .....		43
	ELENCO ALLEGATI.....		44

ASTE GIUDIZIARIE®

Ill.mo Giudice Esecuzioni del Tribunale di Lagonegro Dott. Aniello Maria DE PIANO

## MANDATO

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 12/2020 promossa da Banca di Credito Cooperativo Monte Pruno di Fisciano, Roscigno e Laurino Soc. Coop. contro \_\_\_\_\_ con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 18/06/2022 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico - Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) al 03/10/2023.

La C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, in attesa di completare in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni e di reperire la documentazione richiesta, attenendosi al quesito relativo ai controlli preliminari contenuti nelle raccomandazioni generali (Allegato 1B), espone quanto segue.

## PREMESSA

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Conclusione Processo estimativo e giudizio di stima;
- Riepilogo e descrizione finale dei lotti;
- Elenco documentazione allegata;
- Allegati.

## SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 10/08/2023 a partire dalle ore 09:00, presso gl'immobili pignorati siti in Teggiano (SA), in Largo Duomo.

La sottoscritta, dopo aver preso visione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza del debitore esecutato ha dato inizio alle ore 09:15 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, dopo aver atteso l'eventuale comparizione della parte attrice.

Relativamente all'immobile non sono state riscontrate incongruenze tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quanto appurato in sede di accesso ai luoghi. Su detti beni oggetto di pignoramento sono stato condotti approfonditi e dettagliati rilievi metrici e fotografici, sia degli interni che degli esterni dell'immobile a cui si è avuto accesso.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dell'immobile summenzionato, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni di accesso ai luoghi mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Teggiano (SA) per le verifiche del caso e, dopo aver presentato formali richieste (Allegato 3A e Allegato 8A), ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente il cespite di cui si tratta.

### **CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI**

- 18/06/2022: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.12/2020 su fascicolo telematico;
- 04/07/2022: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di San Rufo (SA), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile;
- 07/07/2022: Riscontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC del certificato di estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e dei Certificati di Residenza, Residenza storico;
- 14/07/2022: Deposito istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Teggiano (SA);
- 23/07/2022: Visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister); Deposito controlli preliminari CTU con allegati;
- 29/07/2023: Visure catastali ed Elaborati Catastali, visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister); Richiesta copia atto notarile al Dott.ssa Notaio Maria D'Alessio; Invio comunicazione di accesso ai luoghi alle parti;
- 10/08/2023: Primo accesso agli cespiti oggetto di procedura esecutiva;
- 24/08/2023: Primo accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Teggiano (SA);
- 25/08/2023: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)); acquisizione di visura camerale storica da piattaforma online;
- 29/08/2023: Ritiro copia atto notarile dalla Dott.ssa Notaio Maria D'Alessio;
- Dal 28/08/2023 al 02/09/2023: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;

ASTE  
GIUDIZIARIE

- 04/09/2023: Invio alle parti della relazione peritale via PEC
- 06/09/2023: Deposito telematico

ASTE  
GIUDIZIARIE**DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA**

- ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N. 12/2020:
  - Istanza di vendita del 25/02/2020;
  - Nota di deposito certificazione del 19/03/2020
  - Certificazione notarile a firma della dott.ssa Alessia Iannone, Notaio in Polla (SA) del 10/03/2020 con allegate visure catastali storiche per immobile ed attestazione di conformità;
  - Procura speciale Rep 2902 del 09/12/2020;
  - Procura speciale Rep 2903 del 09/12/2020;
  - Procura alle liti Guber SPA del 30/12/2020;
  - Estratto Gazzetta Ufficiale n.143 del 05/12/2020;
  - Surroga in favore di Guber Banca SPA del 29/01/2021;
  - Decreto nomina CTU e Custode del 23/02/2022;
  - Accettazione Incarico Custode Giudiziario del 24/02/2022;
  - Comunicazione di primo accesso ai luoghi da parte del Custode Giudiziario del 08/03/2022;
  - Verbale di accesso ai luoghi da parte del Custode Giudiziario del 13/04/2022 con allegato fotografico;
  - Relazione su primo accesso ed immissione in possesso del 13/04/2022;
  - Istanza di nomina nuovo CTU del 08/06/2022;
  - Decreto nomina nuovo CTU del 09/06/2022;

**DOCUMENTI PRODOTTI:**

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
  - Certificati di Residenza e di Residenza storico, Stato di Famiglia e Stato Civile rilasciati dal Comune di San Rufo (SA) in data 07/07/2022;
  - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Capaccio (SA) in data 18/07/2022
- ISPEZIONI IPOTECARIE, acquisite per via telematica mediante la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, precisamente, per soggetto Ispezione ipotecaria del 23/07/2022 n. T29955; per immobile del 23/07/2022 n.44890

**ATTI NOTARILI, precisamente:**

- Atto di COMPRAVENDITA del 26/06/2002 del Notaio Maria D'ALESSIO, Rep. n. 17775, registrato a Sala Consilina (SA) il 15/07/2002 al n. 689 mod. IV.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

▪ VISURA CAMERALE STORICA, acquisita per via telematica, Doc. n° AAWZJKX8P8M1DF2013CA5 estratto dal Registro Imprese in data 25/08/2023

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
  - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
    - Visure storiche per immobile del 29/07/2023 nn. T26702/2023, T27835, T27910/23, T27957, T28098
    - Visura storica per soggetto del 29/07/2023 n.T27021/2023
  - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
    - Visure per immobile del 29/07/2023 nn. T26664/2023, T27784/2023, T28056/2023
    - Visura per soggetto del 29/07/2023 n. T26924/2023,
  - Estratti di mappa digitali del 29/07/2023 n. T28272/2023
  - Elenco immobili del 29/07/2023 n. T28210/2023
  - Planimetrie catastali del 29/07/2023 n. T28974
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
  - Nota di risconto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Teggiano (SA) del 24/08/2023;
  - Stralcio norme tecniche di attuazione del PRG;
  - Stralcio PRG zonizzazione

Per chiarezza di esposizione, le risposte relative al quesito verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (Allegato 1B).

## RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

### **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.*

*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).*

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

*I dati di altro tipo (rendita catastale; classe mento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classe mento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.*

La C.T.U. ha acquisito, preliminarmente, la nota di trascrizione del verbale di pignoramento, quest'ultimo non presente agli atti del fascicolo. La parte precedente, rappresentata legalmente dall'Avv. M. Esposito, con atto di pignoramento immobiliare del 01/02/2020, trascritto a Salerno

con nota in data 12/02/2020 al Registro Particolare n. 4269 ed al Registro Generale n. 5384 (Allegata 2A), richiedeva al Tribunale di Lagonero l'espropriazione della piena proprietà dei beni appartenenti alla \_\_\_\_\_, il cui rappresentante legale è il Sig. \_\_\_\_\_, di:

1. Ufficio, piano T-1-2, Comune di Teggiano (SA), riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 46, P.Ila 448, sub. 18, Cat. A/10, Consistenza 6,5 vani;

Pertanto, dal controllo incrociato tra la documentazione in atti ed acquisita (nota di trascrizione del pignoramento) e le visure catastali e ipotecarie acquisite nel corso dell'indagine peritale, si evince:

- In ordine al primo profilo, **diritti reali pignorati**, i diritti reali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato, in forza dell'atto di compravendita e trascritto in favore della società esecutata;

- in ordine al secondo profilo, **beni pignorati**, i dati di identificazione catastale indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, non sono state riscontrate sul bene né difformità formali né difformità sostanziali dei dati di identificazione catastale in quanto corrispondono a quelli dei beni effettivamente oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai cespiti in oggetto:

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Teggiano (SA)	46	448	18	A/10	proprietà 1/1
<b>UBICAZIONE:</b>		Largo Duomo, snc, piano T - 1 - 2			
<b>DATI DERIVANTI DA:</b>		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2016 Pratica n. SA0266711 in atti dal 31/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 133824.1/2016)			

*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.*

Per maggiore chiarezza di esposizione, si riporta uno stralcio dell'Ortofoto di Teggiano (SA) con l'ubicazione del cespite pignorato (figura 1 - Allegato 6A).



Figura 1: Stralcio Ortofoto Teggiano (SA) con ubicazione cespite pignorato (Allegato 6A)

Il cespite pignorato ubicato in Largo Duomo dista circa 100 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Teggiano (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso piazza Municipio che attraversa longitudinalmente l'abitato e dalla quale si dirama il vicolo conosciuto come via Melchiorre di Montalbano. L'immobile ricade nel centro storico del Borgo di Teggiano (SA).

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di Teggiano (SA) con l'ubicazione del cespite pignorato (figura 1, Allegato 6B), Sovrapposizione Ortofoto/Catastale di Teggiano (SA) (figura 3 - Allegato 6C).



Figure 2: Stralcio Catastale Largo Duomo, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6B)



Figure 3: Stralcio Catastale su ortofoto Largo Duomo, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6C)

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

**QUESITO n°2: 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**. 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**.

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.

Il cespite ubicato in Largo Duomo è pervenuto alla società esecutata, quale bene personale, nella configurazione di immobile identificato catastalmente **al NCEU al Fg.46 p.lla 448 sub 1 e sub 6, in virtù di Atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott.ssa Maria D'ALESSIO del 26/06/2002, Rep. n. 17775** (Allegato 7A) da parte del Sig.

In detto Atto di Donazione alla pag.2, si legge: "il Sig. \_\_\_\_\_ con ogni garanzia di legge e senza alcuna riserva vende alla società \_\_\_\_\_ che come rappresentata accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare: in Comune di Teqgiano al Largo Duomo, porzione di fabbricato, avente ingresso sia al piano terra da via Largo Duomo n.3

che al piano primo da via Largo Duomo n.5, composta oltre che dai suddetti due ingressi, da due vani e accessori al piano primo, tre vani ed accessori al piano secondo e sovrastante mansarda... Riportato in NCEU del citato Comune così come segue: fg. 46, mappale 448 sub.1 via Duomo p.1, categoria A/4, cl.1, vani 9,5, RC. Euro 392,51; fg.46 mappale 448 sub 6 via Duomo p.1, categoria A/4, cl.2, vani 9,1, RC. Euro 48,55."

Precedentemente detti beni erano pervenuti al venditore, in virtù di atto di successione al padre apertasi in Teggiano in data 18 febbraio 1994 (den.18, vol.299, presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina in data 12 agosto 1994, regolata da **testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del notaio Filippo Ansalone di Fisciano in data 9 agosto 1994, registrato a Salerno in data 11 agosto 1994 al n.821.**

Pertanto il testamento olografo a rogito del notaio Filippo Ansalone del 9 agosto 1994, registrato a Salerno in data 11 agosto 1994 al n.821 costituisce il titolo antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratti di mappa (Allegato 5E), Planimetrie Catastali (Allegato 5F), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7D). Da un'attenta analisi della documentazione acquisita, da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e relativi atti notarili ed ispezioni ipotecarie, emerge che: i dati catastali dei beni pignorati, indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano coerenti con i dati reali degli immobili indicati nell'ultimo passaggio di proprietà, ovvero l'Atto di COMPRAVENDITA del 26/06/2002, Rep. n. 17775.

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale pignoramento eseguito su 1/2 dei beni...*

Non ricorre il caso in esame.

La C.T.U. ha acquisito, presso gli uffici preposti del Comune di San Rufo (SA) e di Capaccio (SA), la documentazione richiesta, ovvero Certificato di Residenza, Certificato di Stato Civile e Situazione di Famiglia, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 3A) e, come già riportato nella relazione relativa ai Controlli Preliminari – verifica ex art. 567 c.p.c. depositata data 23/07/2022 dai Certificati risulta che:

- il legale rappresentante della società esecutata \_\_\_\_\_, ovvero il Sig. \_\_\_\_\_ ha contratto matrimonio con \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (SA) con atto N.91 P.2 S. A Vol.1 anno 1977, sono presenti annotazioni a margine:

23/06/2022 - Con atto in data 30 MAGGIO 2022 a rogito del notaio ANGONE NICOLA MARIA del distretto notarile di POTENZA, LAGONEGRO, MELFI E SALA CONSILINA gli sposi  
 nato in il e nata in  
 il hanno scelto il regime della separazione dei  
 beni.

La visura camerale storica attesta che attualmente la è costituita da  
 , legale rappresentante ed Amministratore Unico, e da , quest'ultima  
 figlia di e proprietaria delle quote al 100% (Allegato 3B).

*L'esperto, inoltre, 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 trascrizione.*

Non ricorre il caso in esame.

*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 di 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.*

La CTU, dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, ritiene che il cespite oggetto di procedura non sia divisibile e pertanto **non si ritiene opportuno suddividere detto bene in più lotti di vendita.**

Di seguito si riporta uno schema sintetico del lotto unico:

<b>LOTTO UNICO</b>	PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE USO STUDIO DI 130,50 MQ NETTI COMPLESSIVI; UBICATO IN LARGO DUOMO, DEL COMUNE DI TEGGIANO (SA); CENSITO AL N.C.E.U., AL FOGLIO 46, ALLA P.LLA 448 SUB 18. IL LOTTO DI VENDITA CONFINA CON (ALLEGATO 5E) CON: - A NORD CON VIA MELCHIORRE DI MONTALBANO; - A SUD CON LA P.LLA 454 FG.46; - AD OVEST CON P.LLE 452 – 453 FG. 46; - AD EST CON LARGO DUOMO;
--------------------	---

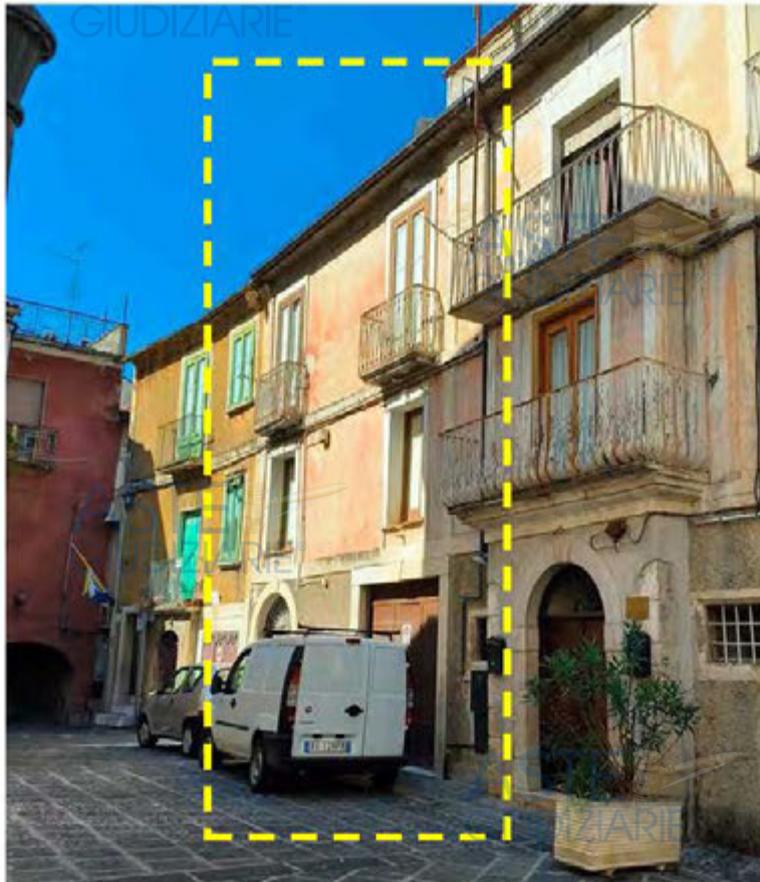
**QUESITO n°3: Elencare ed Individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

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 allegare 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**.

Il cespite pignorato che forma il **lotto di vendita unico**, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano (SA) al fg. 46 P.lla 448 sub 18 è ubicato in Largo Duomo, nel Centro storico del Borgo di Teggiano (SA)



**Figura 4: Contesto cespite – da Largo Duomo**

Esso dista circa 100 m (in linea d'aria) dal Municipio del comune di Teggiano (SA) ed è situato in pieno centro storico del comune di Teggiano in un'area ampiamente urbanizzata. In particolare l'abitazione, è raggiungibile in auto mediante la piazza Municipio, sulla quale si dirama via Melchiorre di Montalbano.

Nella Tabella delle categorie catastali degli immobili a destinazione ordinaria l'immobile è identificato al gruppo A/10: Uffici e studi privati, ha una superficie netta complessiva di 130,50 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna variabile da 2,85 mq al piano primo a 2,95 mq al piano secondo.



Figura 5: Rilievo Stato di fatto \_ Pianta Piano Terra (Allegato 6D)

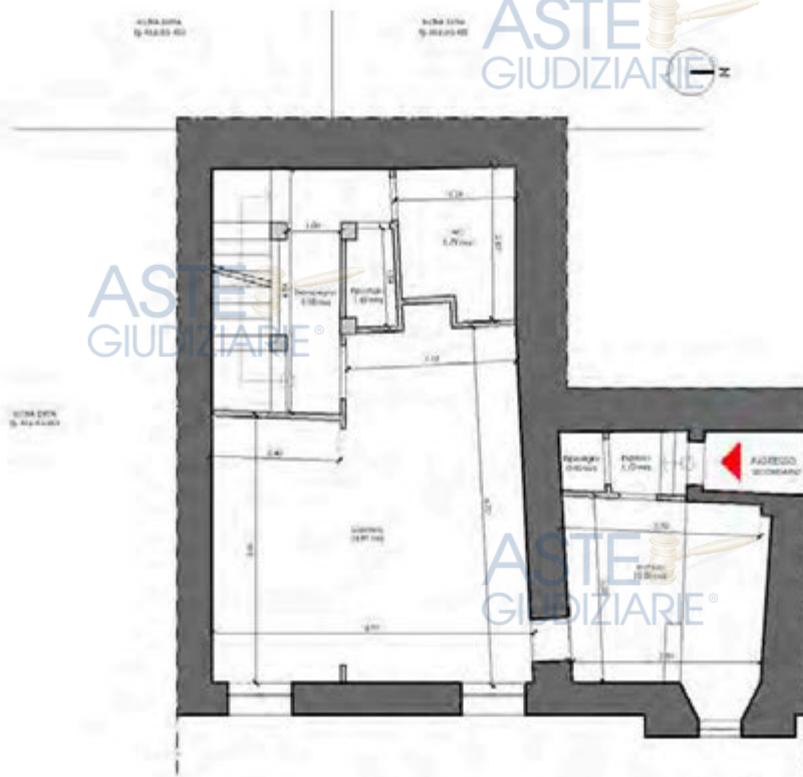
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 6: Rilievo Stato di fatto \_ Pianta piano primo (Allegato 6D)



Figura 7: Rilievo Stato di fatto \_ Pianta piano Secondo (Allegato 6D)

Dall'Estratto di mappa si evince che il cespite pignorato, **fig. 46 P.IIIa 448 sub 18** confina rispettivamente procedendo in senso orario (vedi fig.5-6):

- Immobile uso Ufficio: a Nord con via Melchiorre di Montalbano, ad Est con Largo Duomo, a Sud con fig. 46 p.IIIa 454, ad Ovest con fig.46 P.IIIa 452 – 453;

L'immobile fa parte di una cortina edilizia all'interno del centro storico ed è costituita da una struttura portante in muratura con solai misti in putrelle e tavelloni; copertura con struttura in legno di castagno e tegole marsigliesi; tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato; infissi in legno con scuri interni. L'immobile è rifinito all'interno con carta parati ed intonaco liscio, in alcuni punti è presente la pietra a vista, pavimenti sono per lo più in marmette di graniglia fatta eccezione dei servizi igienici, che presentano sia pavimenti che rivestimenti in piastrelle di ceramica a pasta rossa. Si accede principalmente all'immobile mediante portale, identificato al civico n.3, prospiciente Largo Duomo e che immette in un androne, con pavimentazione in pietra di Teggiano e muratura con pietra a vista, con scala interna che collega al primo livello. Sempre da Largo Duomo è possibile accedere direttamente al primo piano dal civico n°5. Il vano scala al civico n°3, consente di raggiungere facilmente i due livelli dell'immobile. Risulta dotato di un vetusto impianto di riscaldamento costituito da radiatori in ghisa e alluminio, di acqua potabile municipale, di impianto di energia elettrica sebbene lo stesso risulti incompleto o comunque in corso di adeguamento. L'abitazione si presenta nel complesso luminoso con esposizione prevalentemente ad est; lo stato di manutenzione complessivo è mediocre, presenta finiture di tipo civile per lo più vetuste ed incomplete. È possibile accedere al sottotetto non abitabile mediante una scala in legno posta nei pressi del pianerottolo del vano scala, esso si presenta allo stato per lo più grezzo.

Risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Unità Immobiliare, piano T – 1 -2, sito in Largo Duomo, Comune di Teggiano (SA), riportato al Fl. 46, P.IIIa 448 sub 18, Categoria A/10, classe U, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Tot. 152 mq totale escluse aree scoperte 152 mq, Rendita Euro 1.443,50 (vedi Allegato 5B - Allegato 5D).

L'immobile si articola su tre livelli, di cui al piano terra è presente l'ingresso con androne e vano scala che collega al primo e secondo livello, si precisa che i locali posti nel sottotetto non hanno le caratteristiche minime per l'abitabilità e pertanto non saranno censiti. Ha una superficie complessiva netta interna pari a 130,50 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna variabile da 2,85 mq al piano primo a 2,95 mq al piano secondo. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.5-6-7 (Allegato 6D – Allegato 6E – documentazione fotografica). Esso costituisce un'unità indipendente.



Figura 8: vista da largo Duomo



Figura 9: Ingresso da civico n°5



Figura 10: Androne/Ingresso



Figura 11: vano scala/Ingresso



Figura 12: disimpegno 1° livello



Figura 13: disimpegno 1° livello



Figura 14: Camera 1° livello



Figura 15: Camera 1° livello



Figura 12: Archivio 1°livello



Figura 13: Archivio 1°livello



Figura 14: Wc 1° livello



Figura 15: Wc 1° livello



Figura 6: Ripostiglio 1° livello



Figura 7: Disimpegno 2° livello



Figura 8: Archivio 2°livello



Figura 9: Disimpegno 2° livello

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 10: Camera 2° livello



Figura 11: Camera 2° livello

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 12: Camera 2° livello



Figura 13: Camera 2° livello



Figura 14: Ripostiglio 2° livello

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 15: Soffitta



Figura 16: Soffitta

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

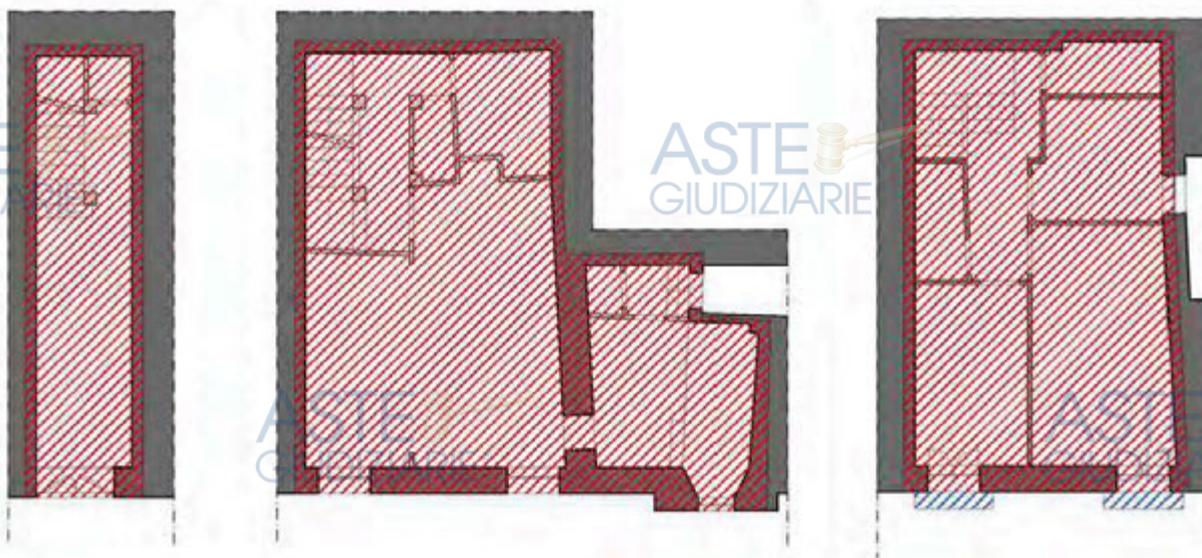
La **superficie commerciale** racchiude:

- La superficie di calpestio dei vani principali ed accessori diretti più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisorii interni, in misura del 100% fino ad un massimo di 50 cm;
- Il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali, fino ad un massimo di 25 cm;
- Per le pertinenze esclusive di ornamento: *superficie scoperta a giardino o similare* il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, il 2% per superfici eccedenti detto limite; *balconi, terrazzi e similari* comunicanti con i vani principali e/o accessori il 30% fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente i 25 mq; il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% per la quota eccedente 25 mq qualora non siano comunicanti;
- Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (*depositi, garage, cantine, soffitte, verande, portici, tettoie, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.*): il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**LOTTO UNICO: IMMOBILE USO UFFICIO**

fg.46 p.lla 448 sub 18



 SUP. COMMERCIALE ABITATIVA  
 SUP. ESCLUSIVE DI ORNAMENTO

Figure 31: Schemi superficiali Lotto unico - Immobile Uso Ufficio

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**IMMOBILE USO UFFICIO**

SUP. COMMERCIALE = 184,17 mq

BALCONI = 1,44 mq computati al 30%= 0,43 mq

> TOTALE = 184,60 mq

**SUP LORDA TOTALE = 184,60 mq**

**ASTE GIUDIZIARIE**

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.

Dalle indagini effettuate, **non è stata riscontrata la presenza di attestato di prestazione energetica.**

I costi per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica ammontano a circa 300 €.

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) 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.

Non ricorre il caso specifico.

**QUESITO n°4: 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 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 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);

Il cespite è pervenuto alla società esecutata, nella configurazione di immobile – censito al Catasto fabbricati al fg.46, P.lla n.448 sub 1 -6- - in virtù di **Atto di Compravendita** del 26/06/2002 a rogito del notaio Dott.ssa Maria D'ALESSIO, **Rep. n. 17775** registrato a Sala Consilina (SA) il 15/07/2002 al n.689 mod.1 (Allegati 7A - 7B).

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratti di mappa (Allegato 5E), Elaborati planimetrici (Allegato 5F), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7B). Da un'attenta analisi della documentazione acquisita, da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e relativi atti notarili ed ispezioni ipotecarie, emerge che:

- la p.lla censita al Catasto Fabbricati al fg.46 p.lla 448 sub 18 deriva da **VARIAZIONE della DESTINAZIONE** del 16/04/2004 Pratica n.SA0128571 in atti dal 16/04/2004 **ABITAZIONE-UFFICIO**

(n.17633.1/2004) ed è stata generata dalla soppressione della particella identificata al fg. 46 p.lla 448 sub 1 -6.

La p.lla di terreno sul quale è stato edificato l'immobile contenente il cespite in esecuzione, è censita al Catasto Terreni al fg. 46 mappale 448 (Allegato 5 D), dai riscontri effettuati emerge che:

- Il mappale censito al Catasto terreni al fg.46 p.lla 448 deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/12/2004 Pratica n.SA0505667 in atti dal 14/12/2004 (n.101842.1/2004).

Alla luce di quanto su esposto, è lecito affermare che sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nella nota di trascrizione con quelli di acquisizione del bene, non avendo riscontrato nessuna difformità (Allegato 2A e Allegato 7A e 7B).

- Deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- Se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni;
- Se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

**Non sono state riscontrate variazioni successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nell'atto di pignoramento immobiliare.**

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. A 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.

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Siste - Agenzia delle Entrate (Allegato 5F) ed effettuati i rilievi metrici e fotografici sul bene oggetto di procedura esecutiva (Allegato 6D e Allegato 6E), precisa **che sussistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale del cespite, come si evince dalla scheda planimetrica allegata (Allegato 5F).**

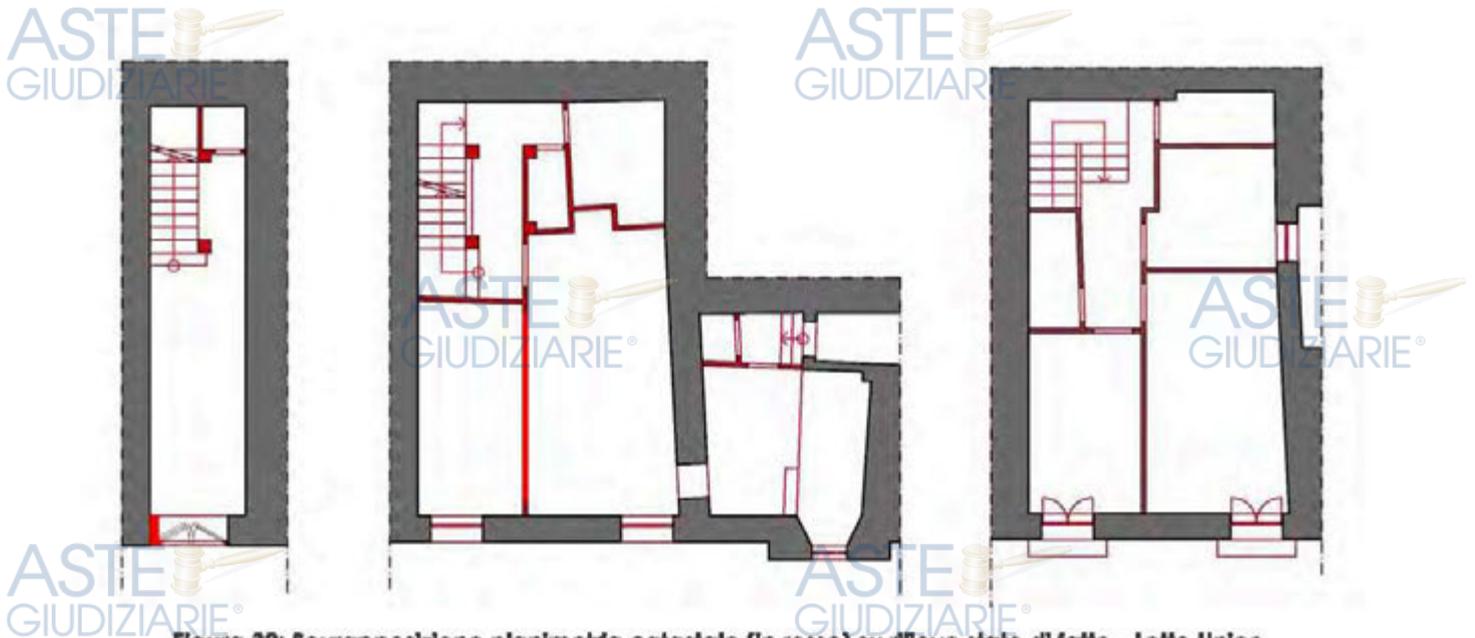


Figura 32: Sovrapposizione planimetria catastale (In rosso) su rilievo stato di fatto - Lotto Unico

La scheda catastale del Lotto unico non risulta aderente rispetto allo stato dei luoghi, come si evince dalla scheda planimetrica allegata, ma presenta lievi modifiche.

I costi necessari per l'eliminazione delle riscontrate difformità, sono pari a 600 € in quanto si ravvisa la necessità di predisporre n°1 Docfa per variazione planimetrica degli spazi interni.

**QUESITO n°5: 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 al 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 corrispondente 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 \_\_\_\_\_;

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 o eccessivamente lunghe.

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate (Allegato 5F)

**LOTTO DI VENDITA UNICO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO****LOTTO UNICO:** PROPRIETA' DI IMMOBILE USO UFFICIO

UBICATO IN TEGGIANO (SA) IN LARGO DUOMO;

L'IMMOBILE É COMPOSTO DA 6 VANI, CON DOPPI SERVIZI;

É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 46, P.LLA 448 SUB 18

CONFINA A NORD CON VIA MELCHIORRE DI MONTALBANO, A SUD CON LA P.LLA 454 FG.46, AD OVEST CON P.LLE 452 – 453 FG. 46, AD EST CON LARGO DUOMO;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA PROPRIETA' EURO 83.000,00 €

**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, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 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 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.

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 elencati [specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo].

A partire dal 14/07/2023, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Teggiano (SA), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato ad esclusione della richiesta del certificato di destinazione urbanistica, essendo, detto bene, un'unità immobiliare che ricade zona A avente la destinazione di Edificato di antica formazione. In data 24/08/2023

veniva eseguito il primo accesso agli atti dell'UTC (Allegato 8A – 8B) e relazionava, in merito al quesito, quanto segue.

Sul fabbricato, dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico comunale non risultano titoli abilitativi.

Si allega agli atti la Dichiarazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Teggiano (SA) sulla documentazione rinvenuta nei loro archivi (Allegato 8B).

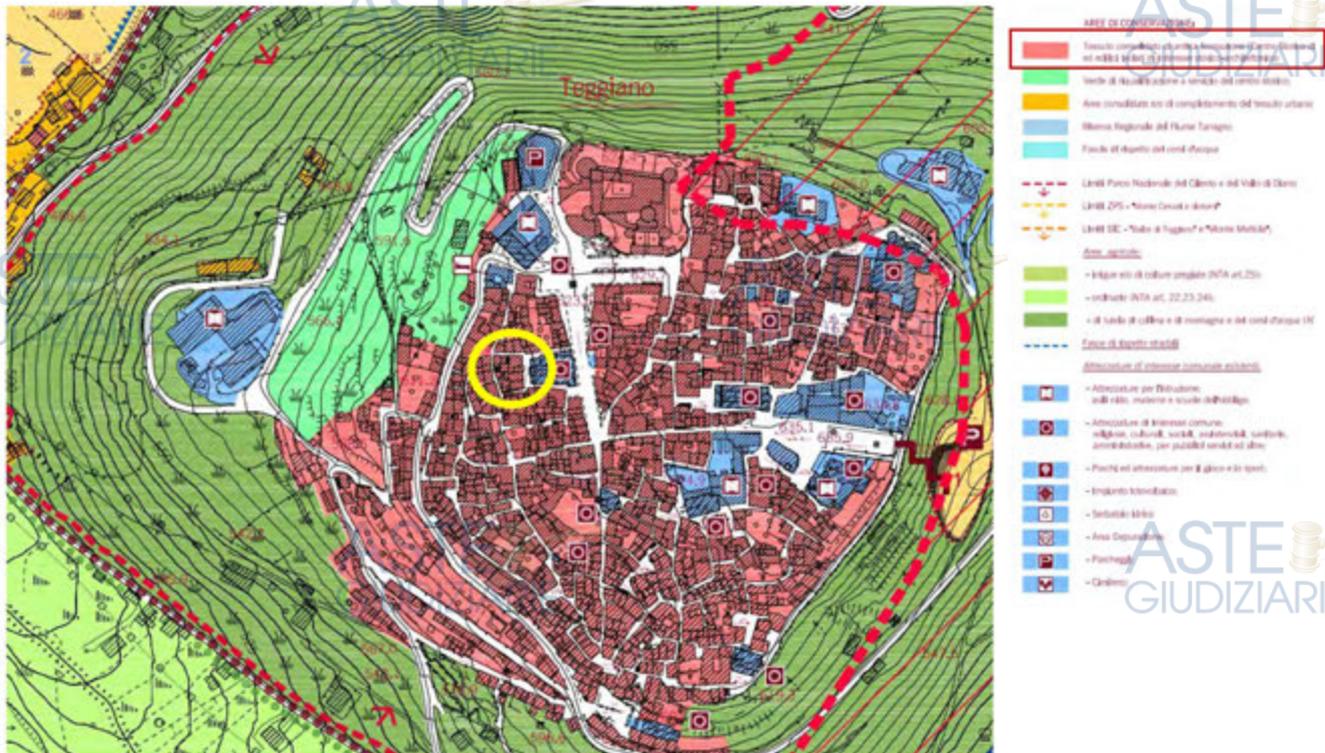


Figura 33: Stralcio PUC \_ Zonizzazione (Allegato 8C)

Attualmente lo strumento urbanistico che vige nel Comune di Teggiano (SA) è il Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n°26 del 21/12/2018

Il cespite oggetto di pignoramento, dalle indagini effettuate, vedi Allegati 8, nel PRG di Teggiano (SA), censiti al N.C.E.U, fg.46, p.lla n.448 sub 18 ricade in zona A avente la destinazione di **Edificato di antica formazione.**

L'ambito in cui è ubicato il cespite risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), e di opere di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche), sono presenti anche numerose attività commerciali.

*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: 1) schede planimetriche catastali; 2) aereofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici*

competenti e società private; 3) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); 4) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; 5) 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 edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 01.09.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo per le eventuali accertate modifiche allo 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).

Poiché non sono stati rinvenuti provvedimenti autorizzativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale sotto il profilo edilizio-urbanistico, per datare gli immobili pignorati si è tenuto conto della documentazione rinvenuta negli atti di trasferimento e nelle Cartografie Originali d'impianto catastali, nonché della tipologia costruttiva utilizzata e del contesto urbano.

Infatti nel titolo di provenienza, ovvero l'atto di **Compravendita REP 17775 del 26/06/2002** a rogito del notaio Dott.ssa Maria D'Alessio, a pag. 3 si legge: "...che quanto oggetto del presente atto è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 e che per lo stesso non vi sono stati provvedimenti sanzionatori". Tale affermazione ci dà una prima conferma sul fatto che l'intero fabbricato sia stato edificato anteriormente al 1967. Una seconda conferma può essere desunta dalle mappe Catastali Originali di Impianto (figura 34 – Allegato 6C) risalenti ai primi anni del '900, infatti in essa si evince l'attuale consistenza urbana dell'intero fabbricato.



Figura 17

Altra documentazione rinvenuta sono le foto aeree del comune di Teggiano ante 1967, conservate presso l'archivio del Consorzio di Bonifica del Tanagro, dalle quale si evince chiaramente la consistenza immobiliare del cespite oggetto di esecuzione (foto nn.35-36).



Figura 18: Foto aeree Teggiano \_ Consorzio di Bonifica del Tanagro



Figura 36: Foto aeree Teggiano \_ Consorzio di Bonifica del Tanagro

Vi è, infine, la tipologia costruttiva, prevalentemente in muratura portante poiché gli spessori murari sono superiori ai 50/60cm e non ultima la sua collocazione urbana all'interno del nucleo storico originario della cittadina, di cui costituisce parte integrante di una più ampia cortina edilizia. Alla luce delle ragioni sopra esposte, è possibile affermare che l'edificazione del fabbricato è antecedente al 01/09/1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 01.09.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Non ricorre il caso specifico.

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.), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Non ricorre il caso specifico.

Nell'ipotesi di **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo detta planimetria sia in formato ridotto del 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 difficoltà 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 DPR 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 norma 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 difficoltà).

Non ricorre il caso specifico.

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 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:

- 1) **art. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 01/10/1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- 2) **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);

3) **art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 di 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 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**.

Non ricorre il caso specifico.

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.

Non ricorre il caso in esame.

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

Si allega agli atti la Dichiarazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Teggiano (SA) sulla documentazione rinvenuta nei loro archivi (Allegato 8B).

**Non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità relativamente al fabbricato.** Non si è ravvisata la necessità di acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica, in quanto il cespite pignorato è costituito da un'unità immobiliare.

**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...

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

**Attualmente l'immobile risulta libero.**

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.

Non ricorre il caso specifico.

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.)

Non ricorre il caso specifico.

#### 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 giuridici civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato di 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.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti (allegato 7B), effettuate dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del pignoramento, si evince:

- a) Non sono state riscontrate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;

#### Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati

##### Foglio 46, P.lla 448 sub 18 - Teggiano (SA)

Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 12/02/2020	Registro Particolare 4269 Registro Generale 5384	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento	BCC Monte Pruno Fisciano, Roscigno e Laurino Soc. Coop.	

- b) Non sono state riscontrate trascrizioni di domande giudiziali;

- c) non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- d) non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) non è stata riscontrata la presenza di regolamento condominiale;
- f) non è stata riscontrata la presenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

*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 di provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

Tale ipotesi non sussiste in quanto sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 7B), non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale né in data antecedente né in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

*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:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Non ricorre il caso specifico.

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

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc);
- 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).

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sull'immobile esecutato, effettuata dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del Pignoramento, sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie:

**Formalità gravanti sul mappali Individuati al Catasto Fabbricati  
Foglio 46, P.lla 448 sub 18 – Teggiano (SA)**

Tipo	Nota di Iscrizione	Descrizione Ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del 05/03/2007	Registro Particolare 3087 Registro Generale 11839	Ipoteca volontaria	BCC Monte Pruno di Roscigno e Laurino Soc. Coop.	
Iscrizione del 05/06/2012	Registro Particolare 1830 Registro Generale 21563	Ipoteca volontaria	BCC Monte Pruno Fisciano, Roscigno e Laurino Soc. Coop.	

Si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. N. 347/1990 relativamente ai costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.
- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.
- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Traffandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente al cespite in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole ammonta ad Euro 262,00 per un totale di n. 1 formalità. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per ciascun Lotto:

**LOTTO UNICO: IMMOBILE USO UFFICIO**

<b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</b>	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 262,00
Spese per regolarizzazione catastale, DOCFA	€ 600,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
<b>Totale da decurtare</b>	<b>€ 1.162,00</b>
<b>arrotondata</b>	<b>€ 1.200,00</b>

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta del lotto, di cui si tratterà successivamente al **Quesito n°12**.

**QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono 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.

Non ricorre il caso specifico. La C.T.U., acquisita la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, ha rilevato che detti beni non ricadono su area demaniale.

**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 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 della Regione Basilicata).

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 da relativa documentazione.

Dai riscontri effettuati sulle ispezioni ipotecarie dell'unità immobiliare pignorata, allegate agli atti (Allegato 7B), si evince che detti **beni appartengono per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla società esecutata**

Non risultano diritti né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati, in sostanza non è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

**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 scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Non ricorre il caso in esame.

**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 del 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".

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il lotto in oggetto, al fine di pervenire ad un **plausibile valore di mercato** del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona, STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA;**
- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio, STIMA PER VALORI UNITARI;**
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica sulla base dei canoni di locazione.**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto Unico, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Una volta individuato il valore effettivo dell'immobile, sarà possibile procedere alla stima effettiva della Nuda Proprietà oggetto di pignoramento.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono di seguito illustrati.

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato 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.

#### **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona**

Data l'impossibilità di reperire agenzie immobiliari sul territorio comunale di Teggiano (SA) poiché inesistenti, si è fatto riferimento ai comuni limitrofi, in particolare sono state contattate due agenzie immobiliari operanti nei Comuni limitrofi di Sassano (SA) e Sala Consilina (SA). Ad entrambe le agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Teggiano con l'individuazione dell'ubicazione del lotto unico;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni di due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Di seguito si riportano i risultati delle ricognizioni effettuate presso le due agenzie consultate, atteso che la zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali:

Vendita di immobili adibiti ad Uso Ufficio			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
<b>GABETTI</b> Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 520,00	€ 650,00	€ 585,00
<b>MG IMMOBILIARE</b> Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 500,00	€ 680,00	€ 590,00
<b>Valutazioni medie €</b>	<b>€ 510,00</b>	<b>€ 665,00</b>	<b>€ 587,50</b>

Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono concordi tra loro. Prudenzialmente, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare riferito all'area del centro abitato di Teggiano (SA) registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 587,50 \text{ €/mq per immobile uso ufficio}$$

Si precisa che i dati forniti dagli operatori si basano sui dati riportati dal borsino Immobiliare (Allegato 9B).

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui gli immobili sono inseriti (qualificazione ambientale ed infrastrutturale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui gli immobili si rapportano con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano);
- Caratteristiche tecnologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti);
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia alta. Zona salubre. Presenza di viabilità poco trafficata	1,00
K2 = Vetustà	Superiore agli 20 anni	0,70
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo mediocre.	0,70
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione centrale. Buona accessibilità ai mezzi privati, servizi base vicini	1,00
K correttivo = K1xK2xK3xK4		0,49
Vm ponderato = K x Vm		<b>€ 287,88</b>

Di seguito si riporta la stima sintetica comparativa per il lotto eseguito:

**LOTTO UNICO: Immobile uso ufficio**

fg.46 p.lla 448 sub 18

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Immobile uso Ufficio	€ 287,88	184,60	<b>€ 53.142,65</b>

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = V_{u_{medio}} \times K \times S \cong 53.200,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari**

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 46, p.lla 448 sub 18, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenda del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda (L). Si riportano di seguito i dati OMI del Lotto di vendita:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: TEGGIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - CAPOLUOGO -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	640	880	L	2,9	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Figura 37: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI) in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Teggiano (SA)

Si consultano i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2022, accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale Uffici in Provincia di Salerno, ubicati nel Comune di Teggiano (SA) per lo stato conservativo normale in Zona OMI B1 – Centrale/CENTRO STORICO - CAPOLUOGO per il lotto unico (Allegato 10A - 10B), sono i seguenti:

O.M.I. Semestre 2/22	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Immobili Uso Uffici	€ 640,00	€ 880,00	€ 760,00

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per immobili uso uffici in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Teggiano (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 640 €/mq ed un valore max di 880 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del

bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
Lotto Unico: Immobile Uso Ufficio	€ 760,00	0.49	€ 372,40

Di seguito si riportano la stima sintetica per valori unitari del lotto unico:

**LOTTO UNICO: Immobile Uso Ufficio**

fg.46 p.lla 448 sub 18

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, mediocre quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione degli impianti elettrico/idrico minimi ed in corso di adeguamento, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Immobile Uso Uffici: Valore Ponderato €/mq 372,40

**Immobile Uso Uffici**

**TOTALE 184,60 mq x 372,40 €/mq = 68.745,04 €**

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = V_{u_{medio}} \times K \times S \cong 68.800,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione**

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

**LOTTO UNICO: Immobile uso Uffici**

fg.46 p.lla 448 sub 18

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- Immobili uso uffici valore min 2,90 €/mq valore max 3,60 €/mq valore medio 3,25 €/mq:

$$3,25 \text{ €/mq} \times 184,60 \text{ mq} = 599,95 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 600,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili residenziali adibiti a Uso ufficio			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
<b>GABETTI</b> Via Molinella, 1 Sassano (SA))	€ 200,00	€ 340,00	€ 270,00
<b>MG IMMOBILIARE</b> Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 270,00	€ 320,00	€ 295,00
<b>Valutazioni medie €</b>	<b>€ 235,00</b>	<b>€ 330,00</b>	<b>€ 282,50</b>

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{600 + 282,5}{2} = \frac{882,5}{2} = 441,25 \text{ Euro in c. t.}$$

#### VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto Unico ≈ 440,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile**  $R_{m \text{ lordo}} = 440,00 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4 \%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{440 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{5280}{0,04} = 132.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = 132.000,00 \text{ Euro in c. t.}$$

#### CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.1 12/2020

##### **LOTTO UNICO: Immobile Uso uffici**

fg.46 p.lla 448 sub 18

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**€ 53.200,00**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**€ 68.800,00**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**€ 132.000,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{53.200,00 + 68.800,00 + 132.000,00}{3} = \frac{254.000,00}{3} \approx € 84.600,00 \text{ Euro in c.t.}$$

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 da fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

**LOTTO UNICO: Immobile Uso Ufficio**

fg.46 p.lla 448 sub 18

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 84.600,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 1.200,00, abbiamo:

$$V = V_{u \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 84.600 \text{ €} - 1.200 \text{ €} = \mathbf{83.400,00 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO**  
**V ≈ 83.000,00 Euro in c.t.**

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

**Il LOTTO UNICO è pari a 83.000,00 Euro**

**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.

Non ricorre il caso in esame.

**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 **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, precisando eventualmente le ragioni ostantive all'acquisizione della suddetta documentazione.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto di 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 separazione personale e tale sentenza non risulti essere annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

A partire dal 04 Luglio 2022, la C.T.U. faceva richiesta al competente ufficio del Comune di San Rufo (SA) di accesso relativamente ai Certificati di Residenza Storico, Certificato di Stato di Famiglia (Allegato 3A). In data 07 Luglio 2022 estraeva copia di detti certificati e relazionava, in riferimento al quesito, quanto segue.

Dal Certificato di Residenza Storico emerge che:

- il legale rappresentante della società esecutata attualmente risiede nel comune di \_\_\_\_\_ ;

Il legale rappresentante della società esecutata contratto matrimonio con \_\_\_\_\_ ha

con atto N.91 P.2 S.A

Vol.1 anno 1977, sono presenti annotazioni a margine:

- 23/06/2022 - Con atto in data 30 MAGGIO 2022 a rogito del notaio ANGONE NICOLA MARIA del distretto notarile di POTENZA, LAGONEGRO, MELFI E SALA CONSILINA gli sposi \_\_\_\_\_ hanno scelto il regime della separazione dei beni.

La visura camerale storica è allegata alla presente relazione (Allegato 3B).

## RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI

È stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno dell'immobile pignorato, che si riporta in Allegato 6D, inoltre si precisa che in merito a detti cespiti non sono state riscontrate criticità. Segue il riepilogo con descrizione finale del lotto di vendita.

<b>LOTTO UNICO</b>	Immobile uso ufficio di complessivi 130,50 mq netti, inclusi i balconi costituito da tre livelli.
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	CENTRALE, LARGO DUOMO, Comune di Teggiano (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni mediocri
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di TEGGIANO: - Foglio n.46, p.lla n. 448 sub 18 (uffici), piano T - 1 -2;
CONFINI	Il cespite pignorato, <b>al fg. 46 p.lla n. 448 sub 18</b> , confina, procedendo in senso orario: CONFINA A NORD CON VIA MELCHIORRE DI MONTALBANO, A SUD CON LA P.LLA 454 FG.46, AD OVEST CON P.LLE 452 - 453 FG. 46, AD EST CON LARGO DUOMO
PROPRIETA'	La società SE.MA.COM. srl è proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 46 p.lla n. 448 sub 18</b> in virtù di <b>Atto di Compravendita</b> del 26/06/2002 del notaio Dott.ssa Maria D'ALESSIO, <b>Rep. n. 17775</b> registrato a Sala Consilina il 15/07/2002 al n.689mod.I
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento</b> Rep. n. 44 trascritto il 12/02/2020 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.5384 del Reg. Generale ed al n.4269 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è libero
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stato rinvenuti, presso l'U.T.C. di Teggiano (SA), titoli abilitativi.
<b>STIMA DEL BENE</b>	<b>Proprietà del Valore di Euro 83.000,00</b>

## ASTE GIUDIZIARIE® ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
  - 1A - Decreto di nomina dell'esperto e del Custode;
  - 1B - Conferimento dell'incarico di stima e Raccomandazioni generali;
- ALLEGATO 2, costituito da:
  - 2A - Copia della nota di trascrizione;
  - 2B - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
  - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
  - 3B - Visura Camerale Storica della società
- ALLEGATO 4, costituito da:
  - 4A - Verbale di accesso ai luoghi del 10/08/2023;
- ALLEGATO 5, costituito da:
  - 5A - Visure per soggetto;
  - 5B - Visure per immobile;
  - 5C - Visure storiche per soggetto;
  - 5D - Visure storiche per immobile;
  - 5E - Estratto di mappa;
  - 5F - Planimetrie Catastali;
- ALLEGATO 6, costituito da:
  - 6A - Ortofoto con ubicazione cespiti;
  - 6B - Estratto di mappa con ubicazione cespiti;
  - 6C - Planimetria catastale di impianto;
  - 6D - Sovrapposizione catastale su ortofoto;
  - 6E - Rilievo metrico;
  - 6F - Planimetria catastale su rilievo stato di fatto;
  - 6G - Rilievo fotografico;
  - documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:
  - 7A - Atto di Compravendita dott.ssa Maria D'ALESSIO, Rep. 17775 del 26.06.2002;
  - 7B - Ispezioni Ipotecarie;
- ALLEGATO 8, costituito da:
  - 8A - Accesso Ufficio Tecnico;
  - 8B - Nota di Riscontro UTC;
  - 8C - Stralcio PRG - Zonizzazione;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8D – Stralcio PRG\_ Norme tecniche di Attuazione:

- ALLEGATO 9, costituito da:
  - 9A – Dati OMI Teggiano;
  - 9B – Quotazioni immobiliari Teggiano;
- ALLEGATO 10, costituito da:
  - 10A – Attestazione di invio alle parti

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sala Consilina, 02/09/2023

Con Osservanza  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Anna Marmo

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®