

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 192/2023

G. E. Dott. ssa Emanuela Musi

FISSAZIONE DELL'UDIENZA ex ART. 569 C.P.C.:
21.5.2024 alle ore 11,00;

ESPERTO STIMATORE: Ing. Giovanni Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Stefano Vitale

CREDITORE

PROCEDENTE:
con sede in

DEBITORI ESECUTATI:

.....(.....) nata a il
e (.....) nato a il

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di un appartamento al piano primo
in Boscoreale (NA), via Scanio n. 1
NCEU foglio 14 p.lla 1877 sub 5
Prezzo base euro 28.000,00*

L'Esperto stimatore

Ing. Giovanni Giovenale

Vian., (.....)

Cell.

pec



Indice

Elenco allegati.....	3
<i>Premessa</i>	4
QUESITO N. 1	4
QUESITO N. 2.....	5
QUESITO N. 3.....	7
QUESITO N. 4.....	15
QUESITO N. 5.....	18
QUESITO N. 6.....	18
QUESITO N. 7.....	20
QUESITO N. 8.....	23
QUESITO N. 9.....	24
QUESITO N. 10.....	25
QUESITO N. 11.....	26
QUESITO N. 12.....	27
QUESITO N. 13.....	28
QUESITO N. 14.....	28
QUESITO N. 15.....	28
QUESITO N. 16.....	28
QUESITO N. 17.....	29
QUESITO N. 18.....	29
QUESITO N. 19.....	29
QUESITO N. 20.....	33



Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Iscrizione ipoteca volontaria del .../.../..... nn./.....
- Allegato n. 2** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 3** – Atto di compravendita per notar Fasano Matteo del .../.../..... con nota di trascrizione
- Allegato n. 4** – Atto di vendita, donazione e divisione per notar Plinio Varcaccio Garofalo del/..../.....
- Allegato n. 5** – Nota di trascrizione successione legale in morte di del .../.../.... nn...../.....
- Allegato n. 6** – Nota di trascrizione successione legale in morte di del/..../.... nn...../.....
- Allegato n. 7** –Atto di compravendita
- Allegato n. 8** – Visura catastale storica Boscoreale NCEU f.14 p.lla 1877 sub 5
- Allegato n. 9** – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati
- Allegato n. 10** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 11** – Elaborato planimetrico
- Allegato n. 12** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 13** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 14** – Visura catastale storica Boscoreale NCT f.14 p.lla 1552
- Allegato n. 15** – Ispezione ipotecaria sui beni NCEU f. 14 p.lla 1877 sub 5
- Allegato n. 16** – Provvedimento di estinzione del pignoramento RGE n. 141/2011
- Allegato n. 17** – Planimetria catastale Boscoreale NCEU f.14 p.lla 1877 sub 5
- Allegato n. 18** – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del dante causa dei debitori esecutati
- Allegato n. 19** – Ispezione ipotecaria sui nominativi e
- Allegato n. 20** – Ispezione ipotecaria sui nominativi,,,,,,
- Allegato n. 21** – Descrizione grafica delle difformità catastali
- Allegato n. 22** – Ortofoto + estratto di mappa
- Allegato n. 23** – Ordinanza di demolizione
- Allegato n. 24** – Attestazione di non acquisizione al patrimonio comunale
- Allegato n. 25** – Istanza di sanatoria
- Allegato n. 26** – Attestazioni ufficio tecnico
- Allegato n. 27** – Ordinanza Usi Civici
- Allegato n. 28** – Schede comparabili
- Allegato n. 29** – Attestazione trasmissione perizia



Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni Giovenale, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n., avente domicilio professionale in Via n. .., (...), con decreto del 28 dicembre 2023 veniva nominato Esperto dal G. E. dott.ssa Emanuela Musi dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torre Annunziata, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 29 dicembre 2023 e riceveva il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

QUESITO N. 1

Verificchi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verificchi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, 2° COMMA CPC.

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad una successione trascritta in data antecedente (14/04/2001) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (14/12/2023);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;



- in terzo luogo, che agli atti **non è presente il certificato di stato civile degli esecutati**. Lo scrivente esperto, pertanto, ha provveduto a richiedere il detto certificato e, verificando l'esistenza di rapporto di coniugio, ha allegato alla presente relazione l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Boscoreale, dove è stato celebrato; è emerso che i debitori esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 18/12/2023) e il contestuale deposito della relazione notarile (depositata in data 18/12/2023), nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che è oggetto di pignoramento: *“appartamento sito nel Comune di Boscoreale (NA) Via Scanio n. 1, identificato al Catasto del medesimo Comune al foglio 14, part. 1877, sub 5, categoria A2”*.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni così come ricostruite nella relazione notarile.

Il bene è pervenuto ai debitori esecutati con atto di compravendita.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati, con consegna dell'atto nelle mani del debitore, in data 09/11/2023.

La verifica documentale è stata depositata dall'esperto in data 12/01/2024; la stessa non è stata sottoposta all'attenzione del GE in quanto non sono emerse criticità.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria iscritta il .../.../..... ai nn...../..... derivante da concessione a garanzia di mutuo per notaio Matteo Fasano del .../.../..... a favore di con sede in, contro nata in il e nato in il, gravante sulla piena proprietà dell'abitazione in Boscoreale foglio 14 p.lla 1877 sub 5 [cfr. allegato n.1_Iscrizione ipoteca volontaria del .../...../..... nn...../.....].
- Verbale di pignoramento immobili trascritto ilai nn. notificato il, a favore di con sede in, contro nata in il e nato in



..... il, gravante sulla piena proprietà dell'abitazione in Boscoreale foglio 14 p.lla 1877 sub 5.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'esperto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica ed ha verificato che il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata ricade nell'ambito della zona "Agricola E" del P.R.G. vigente.

L'area è sottoposta ai vincoli di cui al D.L.vo n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 06.07.2002 e ricadente all'ESTERNO del perimetro del vigente Piano Territoriale Paesistico, redatto ai sensi della Legge 431/1985 (ex D. Lgvo 490/1999 titolo II) e riapprovato con D.M. del 04.07.2002; non è interessata da pericolosità da dissesto di versante né da pericolosità idraulica di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno. [cfr. allegato n. 2 _ **Certificato di destinazione urbanistica**].

ACQUISIZIONE TITOLI DI PROVENIENZA E VISURE STORICHE CATASTALI

L'esperto ha acquisito i seguenti titoli di provenienza, per il cui contenuto si rinvia al quesito n. 4.

- Atto di compravendita per notar Fasano Matteo del ../.../....., trascritto il ../.../..... ai nn...../..... [cfr. allegato n. 3 _ **Atto per notar Fasano Matteo del ../.../..... con nota di trascrizione**];
- Atto di compravendita, divisione e donazione per notar Plinio Varcaccio Garofalo del ../.../..... [cfr. allegato n. 4 _ **Atto per notar Plinio Varcaccio del ../.../.....**];
- Nota di trascrizione della successione legale in morte di del ../.../..... nn...../..... [cfr. allegato n. 5];
- Nota di trascrizione della successione legale in morte di del ../.../..... ai nn...../..... [cfr. allegato n. 6].
- Atto di compravendita per notar Vincenzo Pisani del ../.../....., trascritto il ../.../..... ai nn. /..... [cfr. allegato n. 7 _ **Atto per notar V. Pisani del ../.../.....**].

L'esperto ha acquisito le seguenti visure catastali storiche relative ai beni immobili facenti parte del Comune di Boscoreale, per il cui contenuto si rinvia al quesito n. 4:



Foglio 14 Particella 1877 Subalterno 5 [cfr. allegato n. 8 _ Visura catastale storica NCEU f. 14 p.lla 1877 sub 5].

ACQUISIZIONE ESTRATTO DI MATRIMONIO

L'esperto ha infine acquisito l'estratto di matrimonio dei debitori esegutati, presso il comune di Boscoreale, dove è stato celebrato. È emerso che gli stessi hanno contratto matrimonio in data 04/06/1984 in regime di comunione dei beni [cfr. allegato n. 9 _ Estratto di matrimonio].

QUESITO N. 2

segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

L'esperto rappresenta che l'accesso è stato svolto in data 25/01/2024 congiuntamente al Custode Giudiziario. In predetta circostanza l'Ufficio ha eseguito le attività ricognitive alla presenza del debitore esegutato [cfr. allegato n. 10 _ Verbale di accesso].

QUESITO N. 3

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno 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.

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").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. __ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di ½, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. ____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con ____ a nord, confina con _____ a sud, confina con ____ - a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. ____, r.a. ____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non



corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano primo in Boscoreale, Via Scanio n.1.

Il fabbricato di cui è parte l'unità staggita, è tipologicamente identificabile con struttura binata a ballatoio, dunque avente una scala centrale e gli appartamenti disposti in maniera speculare, accessibili da un ballatoio direttamente collegato alla detta scala.

Il LOTTO UNICO è ubicato al piano primo, a sinistra per chi giunge dalla scala comune rinvenibile nello spazio scoperto antistante il fabbricato.

Si compone di un soggiorno, una cucina, due camere da letto, due wc (di cui uno accessibile dal soggiorno e uno dalla camera da letto), oltre ad un piccolo disimpegno.

Dalla camera da letto è possibile accedere anche ad una veranda, realizzata sul ballatoio.

Fruisce di un balcone che perimetra l'unità a sud, est ed ovest.

CONFINI

L'appartamento confina con:

- fabbricato f. 14 p.lla 1534 nord;
- area comune scoperta sub 1 ad est;
- scala comune a sud;
- fabbricato f. 14 p.lla 1575 ad ovest.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato ad est del comune di Boscoreale, oltre tre chilometri dalla sede Municipale. Ricade in una zona caratterizzata da bassi indici residenziali, ove sono presenti per lo più serre connesse all'attività agricola.



Per reperire attività commerciali e servizi funzionali alle residenze è necessario spostarsi a cinquecento metri, lungo la Strada Provinciale 127 ovvero nel centro del paese.

La detta Strada provinciale consente il collegamento verso nord a Terzigno e a sud verso Pompei.

PARTI COMUNI

In base all'elaborato planimetrico il sub 1 rappresenta il Bene Comune non censibile: scala e corte [cfr. allegato n. 11 _ Elaborato planimetrico].

Non vi è costituzione di condominio.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [Allegato n. 12_Rilievo fotografico].



Fotografia n.1_ Prospetto sulla corte comune



Fotografia n.2_ Particolare prospetto





Fotografia n.5_ Ballatoio est

Fotografia n.6_ Ballatoio nord



Fotografia n.7_ Ingresso

Fotografia n.8_ Cucina



Fotografia n.9_Camera n.1

Fotografia n.10_Camera n.2





Fotografia n.11_Disimpegno



Fotografia n.12_wc n.1

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come anticipato, il LOTTO UNICO si compone di:

- un appartamento, costituito da quattro vani, due wc oltre ad un piccolo disimpegno;
- fruisce di un balcone e di una veranda;
- l'altezza interna dei vani è pari a 3,00 ml.

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40



SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	

Sup. calpestabile	Superficie mq
Cucina	10,00
Soggiorno	23,00
Camera da letto n.1	16,50
Camera da letto n.2	13,50
Wc n. 1	3,00
Wc n. 2	3,00
Disimpegno	1,20
Tot.	70,20

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	70,20	100	70,20
Pareti divisorie interne	5,80	100	5,80
Pareti perimetrali	6,00	50	3,00
Veranda	5,50	80	4,40
Balcone	25,00		6,25



Tot.			89,65
-------------	--	--	--------------

ESPOSIZIONE

Il soggiorno e la camera da letto n.2 sono esposti sul ballatoio est; la cucina è priva di aria e luce diretta, analogamente alla camera da letto n.1, la cui porta è chiusa dalla veranda. Il wc accessibile dalla camera da letto presenta una finestra a nord, il wc accessibile dalla cucina presenta una luce nella scala comune.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

L'appartamento è in cattive condizioni manutentive, a causa della presenza diffusa di macchie di umidità nella maggior parte degli ambienti, che pertanto non possiedono condizioni di salubrità; l'eziologia dell'umidità è determinata dalle copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare che hanno prodotto anche il distacco degli intonaci.

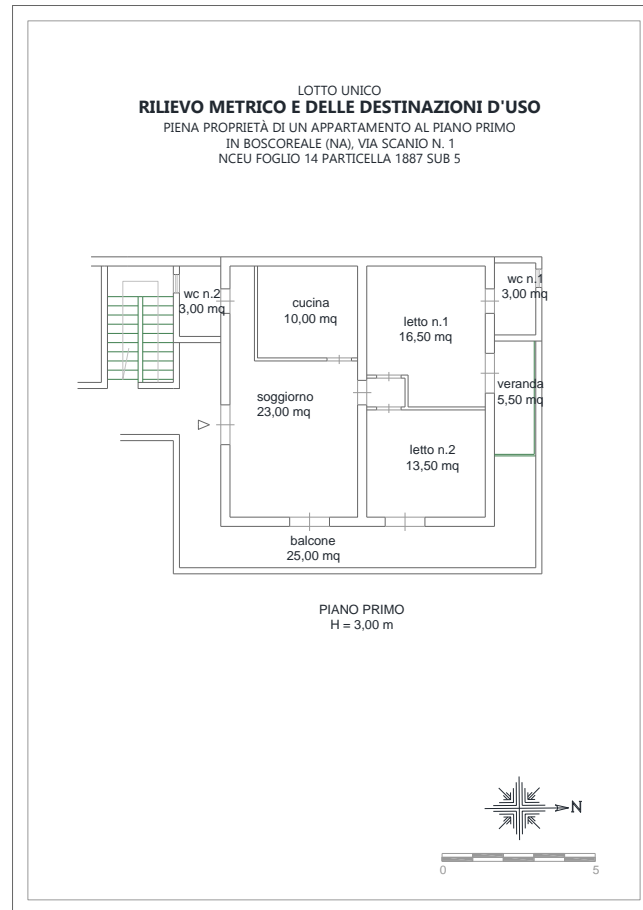
Il fabbricato di cui lo stesso è parte è realizzato in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica, di vecchia fattura, ricoperto di incrostazioni, analogamente ai rivestimenti nei bagni e nella cucina. Le porte interne sono in legno. Il portoncino d'ingresso è in metallo; gli infissi esterni sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana.

L'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08). La spesa preventivabile per l'adeguamento a norma è pari ad **€ 5.000,00**.

RILIEVO METRICO

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 13_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



**PROSPETTO SINTETICO**

LOTTO UNICO – piena proprietà di un **appartamento** al piano primo in Boscoreale, via Scanio n.1 con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato; l'appartamento è costituito da: un soggiorno, una cucina, due wc oltre al disimpegno; fruisce di un balcone e di una veranda. L'appartamento confina con: fabbricato f. 14 p.lla 1534 nord, area comune scoperta sub 1 ad est, scala comune a sud, fabbricato f. 14 p.lla 1575 ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Boscoreale Foglio 1 p.lla 1887 sub 5**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine alla realizzazione della cucina e della veranda sul balcone. Non risultano autorizzazioni edilizie; trattasi di fabbricato abusivo e non sanabile. L'esperto ha calcolato il valore d'uso. È pervenuto ai debitori eseguiti con atto di compravendita per notar Fasano Matteo del ../../....., trascritto il ../../..... ai nn...../..... **PREZZO BASE euro 28.000,00** (ventottomila/00).



QUESITO N. 4

indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.**, o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).
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.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

- Atto di compravendita per notar Fasano Matteo del .././....., trascritto il .././..... ai nn...../..... **[cfr. allegato n. 3]**

..... vende a ed, che accettano, la piena proprietà dell'appartamento sito in Boscoreale alla Via Vicinale Ascanio n.1, piano primo, composto di due vani ed accessori. Identificato nel catasto fabbricati al F.14, part.IIa n.1877 sub.5, cat.A/2, cl.3, vani 4,5, R.C. euro 348,61

- Atto di donazione, vendita e divisione per notar Plinio Varcaccio Garofalo del .././....., trascritto il .././..... ai nn...../..... **[cfr. allegato n. 4]**

Premesso che:

- in data 12/04/1980 decedeva nato a il, lasciando eredi la moglie e i figli, e (coniugata);

- in data 22/07/1986 decedeva nata a il, lasciando eredi il marito e i figli

Tanto premesso con l'atto del .././..... si stabilisce quanto segue in merito al fabbricato in Boscoreale costituito da un locale al piano cantinato e un appartamento al piano rialzato con area di pertinenza adibita a corte in catasto foglio 14 p.IIa 1534 sub 1 e sub 2 (cantinato) e sub 3 (piano rialzato) e p.IIa 1532.



..... nata a il dona la quota di 18/54 ai figli
 nato a il e nato a il
 e ai nipoti nato a il
 e nata a il
 nato a sul il vende la quota di 4/54
 ad e
 e, e decidono di sciogliere
 la comunione.
 Ad è attribuito il fabbricato descritto.

- Successione legale in morte di nata a il e
 deceduta il, trascritta il ai nn..... **[cfr. allegato n. 5]**

A favore di: nato a il (quota di
 222/3000)

..... nata a il (quota di 222/3000)
 nato a il (quota di 222/3000)
 Immobile in Boscoreale NCT Foglio14 p.lla 193

Risulta accettazione di eredità a favore di e
 trascritta il ai nn...../.....

Manca accettazione di eredità a favore di pur avendo lo stesso
 venduto la sua quota di proprietà ad e

- Successione legale in morte di nato a il e
 deceduto il, trascritta il ai nn...../..... **[cfr.
 allegato n. 6]**

A favore di: nato a il (quota di 2/9)
 nato a il (quota di 2/9)
 nata a il (quota di 2/9)
 nata a il (quota di 1/3)
 Immobile in Boscoreale NCT Foglio14 p.lla 193

Manca accettazione di eredità pur avendo gli eredi disposto delle loro quote
 di proprietà con atto per notar Plinio Varcaccio Garofalo del

- Atto di compravendita per notar Vincenzo Pisani del trascritto
 il ai nn. / **[cfr. allegato n. 7]**
acquista dai germani, e la nuda
 proprietà del terreno arborato con fabbricato rurale in Boscoreale f. 14 p.lla 193 di
 are 18.63. Il terreno è gravato da usufrutto in favore dei
 coniugi e che lo acquistarono con atto a
 rogito dello stesso notaio Pisani del .././.....

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI

L'appartamento pignorato è così identificato catastalmente nel Comune di Boscoreale

[cfr. allegato n. 8]:

Foglio 14 Particella 1877 Subalterno 5

Classamento:

16/35



Rendita: Euro 348,61

Categoria A/2^a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA SCANIO n. 1 Scala .. Interno .. Piano 1

Dati di superficie: Totale: 95 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 87 m²

L'immobile è stato costituito con Pratica n. NA0535140 in atti dal 15/09/2004 COSTITUZIONE (n. 6526.1/2004)

INTESTATI CATASTALI

dal 12/03/2007

..... nata a il
e nato a il

dal 15/09/2004

.....nato a il

Dalla ricostruzione degli intestatari catastali si evidenzia la conformità oggettiva, ovvero l'allineamento tra gli intestatari catastali e quelli derivanti dai registri immobiliari.

SEDIME

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno:

Foglio 2 Particella 1552

Ente urbano costituito con Tipo Mappale del 03/09/2004 Pratica n. NA0494260 in atti dal 03/09/2004 (n. 494260.1/2004), già seminativo irriguo cl 1, di are 9,56.

Il terreno è stato frazionato dalla p.lla 193 in data 05/12/1992 Pratica n. 47716 in atti dal 23/01/2002 (n. 5170.1/1992).

La p.lla 193, estesa are 18,63, è tale dall'Impianto meccanografico del 02/01/1974. **[cfr. allegato n. 14 _ Visura catastale storica NCT f. 14 p.lla 1552].**

Come anticipato in risposta al quesito n.1, l'esperto ha acquisito le ulteriori visure catastali ed ha aggiornato quelle allegate dal creditore procedente **[cfr. allegato n. 8].**

L'esperto ha quindi verificato l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva sui medesimi beni espropriati nella presente sede **[cfr. allegato n. 15 _ Ispezione sui beni NCEU f. 14 p.lla 1877 sub 5].**

Effettuate le dovute ricerche, l'esperto ha verificato l'esistenza di un pignoramento preesistente (RGE n. .../.....) pendente presso il Tribunale di Torre Annunziata



gravante sui medesimi cespiti staggiti; lo stesso risulta estinto [cfr. allegato n. 16 _ Estinzione pignoramento].

QUESITO N. 5

provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

I dati di identificazione catastale del bene pignorato sono i seguenti:

Foglio 14 Particella 1877 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 348,61

Categoria A/2^a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA SCANIO n. 1 Scala .. Interno .. Piano 1

Dati di superficie: Totale: 95 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 87 m²

Detti dati sono perfettamente rispondenti con quelli specificati nell'atto di pignoramento.

L'esperto ha acquisito la planimetria catastale dell'unità pignorata, allegandola alla presente relazione [cfr. allegato n. 17 _ Planimetria catastale NCEU f. 14 p.lla 1877 sub 5].

QUESITO N. 6

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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



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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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



L'esperto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento. L'indirizzo è il seguente: VIA SCANIO n. 1 Scala .. Interno .. Piano 1, Boscoreale.

Come accertato in evasione al quesito n. 4, la consistenza del bene nel primo atto antecedente è non conforme a quella attuale essendo l'edificazione del fabbricato successiva allo stesso.

I debitori eseguiti sono esclusivi proprietari della piena proprietà del cespite pignorato. Il dante causa:, coniugato in regime di comunione legale [cfr. allegato n. 18 _ Estratto di matrimonio dante causa], aveva acquistato il bene come personale.

Non esistono iscrizioni ipotecarie o altre formalità pregiudizievoli compiute dal coniuge, come si evince dalla ispezione ipotecaria eseguita sulla p.lla 1877 sub 5, sui debitori eseguiti [cfr. allegato n. 19 _ Ispezione ipotecaria debitori eseguiti] e sui danti causa degli stessi [cfr. allegato n. 20 _ Ispezione ipotecaria danti causa debitori eseguiti].

QUESITO N. 7

verifici se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

CORRISPONDENZA DELLA DESCRIZIONE

Nell'atto di compravendita per notar Fasano Matteo del, il cespite è indicato con i correnti identificativi catastali; è dimostrata pertanto l'identità tra il bene trasferito e l'unità staggita.

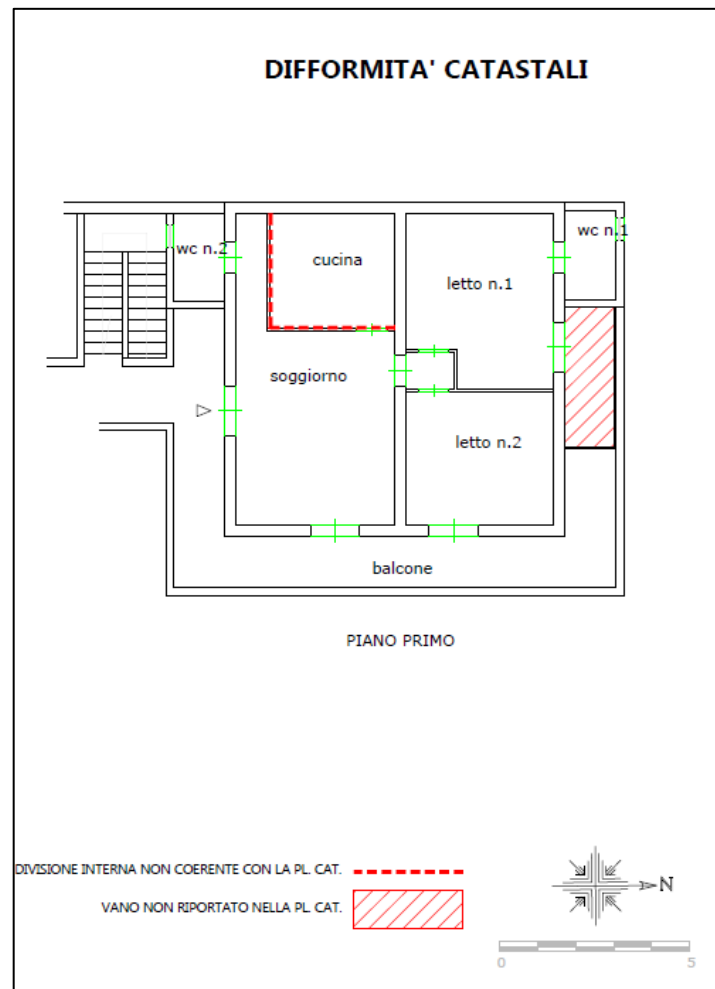
DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI

Lo stato di fatto non coincide con la planimetria catastale in ordine alla realizzazione della cucina nel soggiorno e della veranda accessibile dalla camera da letto sul balcone.



Al fine di recuperare la perfetta conformità catastale del bene, sarà necessario l'aggiornamento planimetrico con pratica di DOCFA, per la quale è necessario preventivare una spesa di **euro 500,00**.

Segue lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 21_Descrizione grafica delle difformità catastali], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.

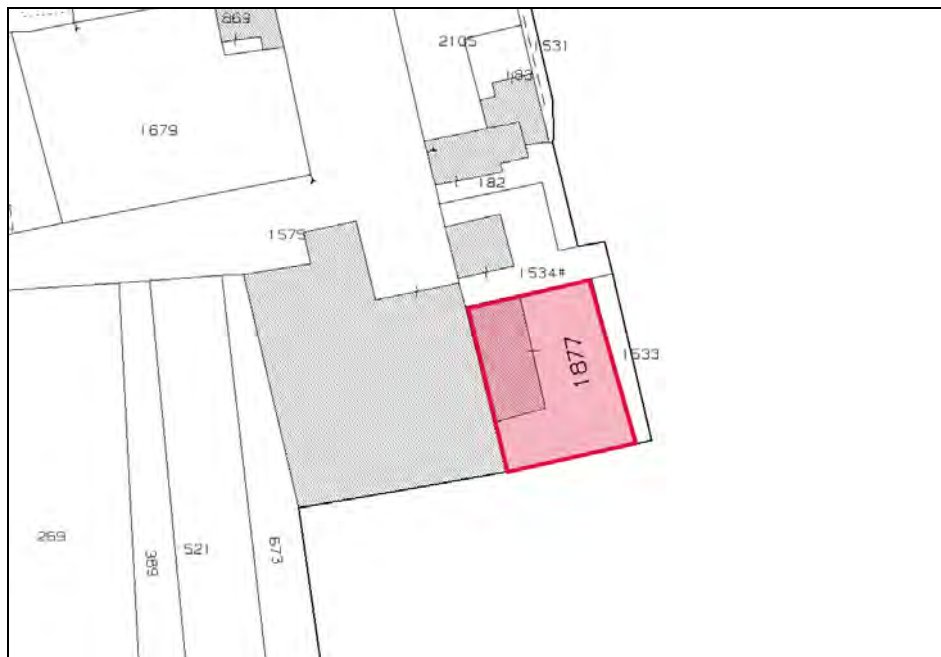


All'uopo si segnala che l'elaborato planimetrico non segna il limite tra la scala comune e il balcone esclusivo. Ai fini del calcolo della superficie commerciale, lo scrivente esperto ha fatto coincidere tale limite con la proiezione della rampa della scala. Detta indicazione dovrà essere resa anche nell'elaborato planimetrico che pertanto dovrà essere aggiornato.



ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, nonché la sovrapposizione delle due immagini, da cui si evince l'esatta ubicazione del bene [cfr. allegato n. 22 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale].

**Figura n. 1 - Ortofoto****Figura n. 2 - Estratto mappa catastale**

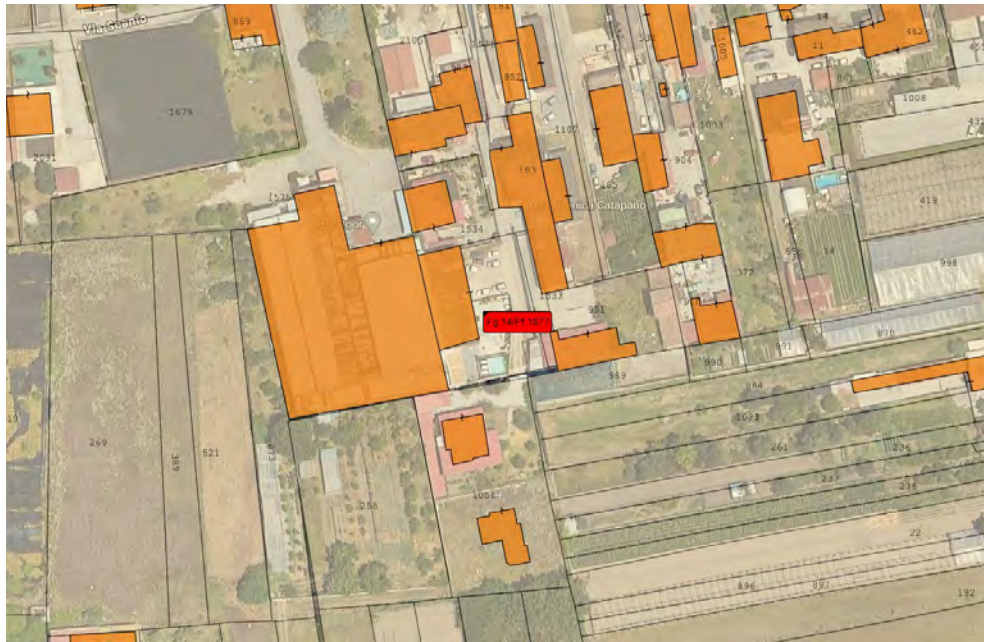


Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale

QUESITO N. 8

segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene.

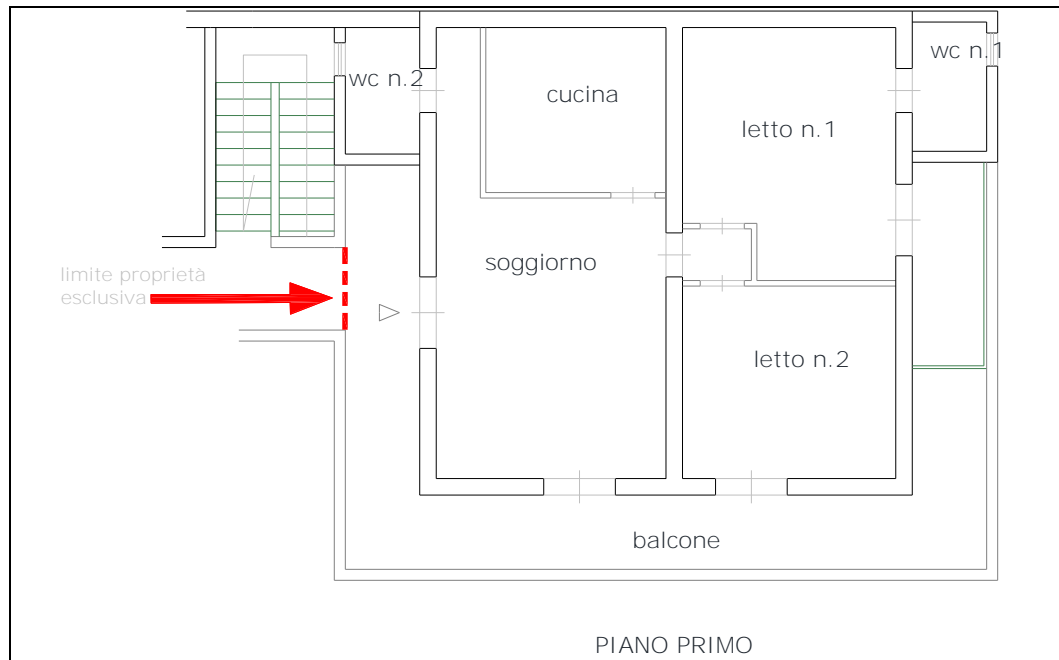
Come anticipato in evasione al quesito n.8, l'elaborato planimetrico include nel sub. 1 (Bene comune non censibile) solo corte e scala, ma graficamente non indica il limite tra la scala comune ed il balcone, che *prima facie* sembrerebbe essere comune.

Sebbene fisicamente non esista elemento atto a segnare tale limite, l'esperto ha delimitato la parte comune in corrispondenza dello smonto della scala.

La visura catastale supporta la deduzione, in quanto, nella precisazione dell'indicazione della misura della superficie, ricomprende anche il balcone, che, anche da un punto di vista funzionale, non può che ritenersi esclusivo dell'appartamento sub 5, a partire dal limite del pianerottolo di smonto della scala.

Il grafico chiarisce quanto dichiarato.





QUESITO N. 9

precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene



non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

L'esperto rappresenta che l'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria.

L'esperto rappresenta altresì che il diritto indicato nell'atto di pignoramento coincide con quello in proprietà degli esecutati.

QUESITO N. 10

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'esperto ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica ed ha verificato che il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata ricade nell'ambito della zona "Agricola E" del P.R.G. vigente.

L'area è sottoposta ai vincoli di cui al D. L.vo n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i., codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 06.07.2002 e ricadente all'ESTERNO del perimetro del vigente Piano Territoriale Paesistico,



redatto ai sensi della Legge 431/1985 (ex D. Lgvo 490/1999 titolo II) e riapprovato con D.M. del 04.07.2002; non è interessata da pericolosità da dissesto di versante né da pericolosità idraulica di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sarno [cfr. allegato n. 4].

QUESITO N. 11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui 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, provveda alla 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, provveda alla 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.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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



Il fabbricato di cui è parte l'unità staggiata è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Boscoreale è merso che l'istanza di Concessione di sanatoria, prot. N. 28495 del 31/12/1986, indicata nell'atto di compravendita per notar Fasano Matteo del, non inerisce l'immobile de quo.

In riferimento al fabbricato in oggetto risulta infatti ordinanza di demolizione del 21/01/1999, non ottemperata nei termini [cfr. allegato n. 23 _ **Ordinanza di demolizione**]; tuttavia, ad oggi, l'immobile non è stato acquisito al patrimonio comunale [cfr. allegato n. 24 _ **Attestazione di non acquisizione al patrimonio comunale**].

Risulta altresì richiesta di sanatoria prot. 25438 del 04/10/2001 a nome di ai sensi della L. 47/85. L'istanza, presentata fuori termine, non è stata accolta [cfr. allegato n. 25_ **Richiesta di sanatoria**].

Il fabbricato è da ritenersi abusivo e non sanabile, ricadendo lo stesso in zona agricola soggetta a vincolo paesistico preesistente come da attestazione resa dall'ufficio competente per altre procedure esecutive aventi ad oggetto altre unità afferenti al medesimo fabbricato [cfr. allegato n. 26 _ **Attestazione ufficio tecnico**].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente), in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data dell'atto di finanziamento di credito fondiario è il 01/03/2007, pertanto successiva all'ultimo condono.

QUESITO N. 12

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire



la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **€ 300,00**.

QUESITO N. 13

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'unità pignorata sarà posta in vendita come LOTTO UNICO, trattandosi di una abitazione monofamiliare che difficilmente sarebbe vendibile qualora ulteriormente frazionata.

QUESITO N. 14

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

QUESITO N. 15

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Il LOTTO UNICO non è occupato e trovasi in stato di abbandono.

QUESITO N. 16

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.



QUESITO N. 17

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul Corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il LOTTO UNICO non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come da Certificato di destinazione urbanistica già allegato **[cfr. allegato n. 4]**.

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

QUESITO N. 18

rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il LOTTO UNICO non è gravato da censo, livello o uso civico. Come si evince dall'ordinanza relativa alla sistemazione dei demani del Comune di Boscoreale, non sono indicati in detto comune terreni gravati da uso civico **[cfr. allegato n. 27 _ Ordinanza Usi civici]**.

QUESITO N. 19

determini il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolite; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 non eliminabili nel Corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [**cf. allegato n. 28 _ Schede comparabili**], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.



I dati immobiliari sono stati assunti dalle seguenti agenzie: Frimm Immobiliare, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

Valore di mercato: € 175.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi

Superficie commerciale: 158,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: 3

Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.2

Valore di mercato: € 100.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi

Superficie commerciale: 100,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Livello del piano: 2

Livello di manutenzione: 4

COMPARABILE N.3

Valore di mercato: € 165.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi

Superficie commerciale: 188,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: 1

Livello di manutenzione: 4

SUBJECT

Valore di mercato: da determinare

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 89,65 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Livello del piano: 1

Livello di manutenzione: 3



Tenendo presente:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,3% (fonte Borsino immobiliare);
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella dati:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 175.000,00	€ 100.000,00	€ 165.000,00	?
dati del contratto	6 mesi	3 mesi	4 mesi	0 mesi
superficie utile interna	158,00	100,00	188,00	89,65
numero servizi igienici	1	2	1	2
numero di piano	3	2	1	1
livello di manutenzione	6	4	4	3

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 175.000,00	€ 100.000,00	€ 165.000,00



dati del contratto	-€ 2.887,50	-€ 825,00	-€ 1.815,00
superficie utile interna	-€ 67.430,49	-€ 10.210,76	-€ 97.026,91
numero servizi igienici	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 5.000,00
numero di piano	-€ 10.500,00	-€ 3.000,00	€ 0,00
livello di manutenzione	-€ 30.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 69.182,01	€ 75.964,24	€ 61.158,09

✓ *Variazione <10%*

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(\text{€ } 69.182,01 + \text{€ } 75.964,24 + \text{€ } 61.158,09) / 3 = 68.768,11\text{€}$$

Tale sarebbe il valore del bene nel caso in cui lo stesso fosse urbanisticamente regolare. Come è stato rilevato in sede di accertamento, il LOTTO UNICO è abusivo e attualmente non sanabile; stante la situazione, l'esperto ne ha determinato il **valore d'uso**, posto pari al valore di mercato di un immobile regolare con simili caratteristiche abbattuto di un'aliquota percentuale (nel caso di specie stimata pari al 50%) per tener conto del maggiore o minore rischio di demolizione.

Il valore d'uso del bene è pertanto pari a 34.384,06 €

Al dedotto valore occorrerà sottrarre i seguenti oneri:

€ 500,00 per aggiornamento catastale;

€ 300,00 per attestato di prestazione energetica;

€ 5.000,00 per adeguamento impianti

per un totale di 5.800,00 €

si avrà: 34.384,06 € - 5.800,00 € = 28.584,06 €

arrotondato a **euro 28.000,00**

QUESITO N. 20

segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

L'immobile non è locato.



- **L'esperto ha DEPOSITATO in data 12 gennaio 2024**, entro 15 giorni dalla data di giuramento, ovvero dal 29 dicembre 2023, **il modulo contenente le verifiche della documentazione;**
- **L'esperto ha fornito** compiuta, schematica e distinta risposta (negativa relativamente ai quesiti nn. 14, 16) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte **redigendo** apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;
- Il bene pignorato è stato posto in vendita come LOTTO UNICO, ragion per cui non è stato necessario disporre la relazione su fascicoli separati;
- **L'esperto ha inviato**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, in data 18/04/2024, ovvero **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- **L'esperto ha depositato** la predetta relazione nella cancelleria del giudice dell'esecuzione allegando le prove delle spedizioni;
- **L'esperto interverrà** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **specie** nel caso in cui riceverà le note con le osservazioni;
- **L'esperto HA ALLEGATO** alla relazione di stima documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia dei titoli edilizi aventi ad oggetto il bene pignorato e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- **L'esperto ha provveduto** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 3 e 4, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- **L'esperto ha DEPOSITATO oltre alla relazione in originale per l'ufficio su supporto cartaceo anche una copia su supporto digitale (CD ROM) contenente una versione della perizia in formato PDF sottoscritta dal perito ed una versione in WORD modificabile – per uso dell'ufficio ed in allegato le fotografie in formato digitale o scannerizzate.**
- **L'esperto ha predisposto**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- L'esperto ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; ha acquisito, come disposto sub e), certificato aggiornato di destinazione urbanistica;
- L'esperto ha eseguito l'accesso in data 25/01/2024;
- Non è stato necessario sospendere le operazioni peritali per impossibilità di accedere all'immobile.
- Non sono state avanzate richieste di sospensione del Corso delle operazioni peritali.
- Non è stato necessario richiedere proroghe, salvo segnalare l'intervenuta sospensione ex art 54 ter e succ. mod e int; l'elaborato peritale è stato depositato nei tempi consentiti.



- *Non è stato necessario avvalersi dell'ausilio della forza pubblica.*
- *È stato necessario avvalersi del mezzo proprio.*
- *Il custode ha avvisato con raccomandata A.R. i creditori e il debitore esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni*

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Ing. Giovanni Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. ssa Emanuela Musi con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

Capodrise, 18 aprile 2024

L'Esperto stimatore
Ing. Giovanni Giovenale

