

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Giuliana Santa Trotta



Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 1/2021 - Udienza del 14/05/2024

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]
ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilina, 15 Aprile 2024

Il C.T.U.
Arch. Anna Marmo



Firmato Da: ANNA MARMO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16504c2



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: ANNA MARMO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16504c2



Sommario

MANDATO	4
PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA	4
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI	5
DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA	5
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.....	12
QUESITO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	19
QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	20
QUESITO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	21
QUESITO n°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	25
QUESITO n°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	26
▪ LOTTO UNICO: Abitazione.....	28
QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	29
QUESITO n°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	29
QUESITO n°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	29
QUESITO n°12: Procedere alla valutazione dei beni.....	30
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona	31
LOTTO UNICO: Abitazione.....	33
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: <i>Stima per Valori Unitari</i>	33
LOTTO UNICO: Abitazione.....	34
▪ STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione.....	35
LOTTO UNICO: Abitazione.....	35
▪ CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: <i>Valore immobile E.I. 1/2021</i>	36
LOTTO UNICO: Abitazione.....	36
▪ DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE	36

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO UNICO: Abitazione.....	36
QUESITO n°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	37
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.	37
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI.....	38
ELENCO ALLEGATI.....	39

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Anna Marmo Architetto
via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091
Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

3

ASTE
GIUDIZIARIE.it




Ill.mo Giudice Esecuzioni del Tribunale di Lagonegro Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

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. 1/2021 promossa [REDACTED] contro [REDACTED] con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 11/04/2023 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 14/05/2024.

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 15/05/2023 a partire dalle ore 10:00, unitamente al Custode delegato alla vendita Avv. Rosanna Bove Ferrigno presso gli immobili pignorati siti a Atena Lucana (SA), in Centro Storico.

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

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

4



del debitore esecutato e del Custode delegato ha dato inizio alle ore 10:45 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, dopo aver atteso l'eventuale comparizione della parte attrice.

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 Atena Lucana (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 cespiti di cui si tratta.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI

- 11/04/2023: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.1/2021 su fascicolo telematico;
- 26/04/2023: Deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Atena Lucana (SA), relativamente all'Ufficio Anagrafe - Stato Civile e contestuale ritiro del certificato di estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e dei Certificati di Residenza, Residenza storico;
- 28/04/2023: Deposito controlli preliminari CTU con allegati;
- 13/05/2023: Visure catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 15/05/2023: Primo accesso agli cespiti oggetto di procedura esecutiva;
- 22/01/2024: Deposito istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Atena Lucana (SA);
- 03/04/2024: Visure catastali e visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 05/04/2024: Richiesta a mezzo PEC di atti notarili presso l'Archivio Notarile di Potenza (PZ);
- 11/04/2024: Ritiro atti notarili presso l'Archivio Notarile di Potenza (PZ);
- 12/04/2024: Primo accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Atena Lucana (SA) e Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaterritorio.it);
- Dal 02/04/2024 al 13/04/2024: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;
- 15/04/2024: Invio alle parti della relazione peritale via PEC e Deposito telematico

DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA

- ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N. 1/2021:
 - atto di pignoramento del 28/12/2020, notificato a mani proprie il 29/12/2020, con attestazione di conformità;

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

5



- atto di precetto del 29/09/2020 notificato a mezzo servizio postale il 03/10/2020, con annesse ricevute di spedizione a/r, con attestazione di conformità;
- Nota di iscrizione a ruolo;
- Procura alle liti della [REDACTED] del 20/01/2020;
- Titolo esecutivo, Sentenza n° [REDACTED]
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto a Salerno in data [REDACTED] al Registro Particolare n. [REDACTED] ed al Registro Generale n. [REDACTED] con attestazione di conformità;
- Nota di deposito della Nota di Trascrizione del [REDACTED], con attestazione di conformità;
- istanza di vendita di immobili pignorati del 02/02/2021;
- Copia pagamento Contributo unificato del 21/01/2021
- Procura speciale, Rep. N. [REDACTED];
- Procura speciale, Rep. N. [REDACTED];
- Atto di Fusione, Rep. N. [REDACTED];
- Estratto Gazzetta Ufficiale n.151 del 23/12/2017;
- Nota di deposito certificazione del 25/02/2021;
- Certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) del 23/01/2021 con allegato estratto di mappa catastale ed attestazione di conformità;
- Decreto nomina CTU e Custode del 28/03/2023;
- decreto del G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 28/03/2023;

DOCUMENTI PRODOTTI:

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
 - Certificato di Residenza storico rilasciato dal Comune di Atena Lucana (SA) in data 26/04/2023
 - Certificato di Stato Civile rilasciato dal Comune di Atena Lucana (SA) in data 26/04/2023;
 - Certificato Cumulativo di Residenza, di Cittadinanza e Stato di Famiglia rilasciati di Atena Lucana (SA) in data 26/04/2023
 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Atena Lucana (SA) in data 26/04/2023
- ISPEZIONI IPOTECARIE, acquisite per via telematica mediante la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, precisamente, per soggetto Ispezione ipotecaria del 03/04/2024 n. T387423, T1 387423; per immobile del 03/04/2024 n. T387952, T1 387952.
- ATTI NOTARILI, precisamente:
 - Atto di DONAZIONE del [REDACTED] del Notaio Carlo TORTORELLA, Rep. n. [REDACTED] registrato a Lagonegro (PZ) il [REDACTED]

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

6



- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
 - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure storiche per immobile del 13/05/2023 n. T98273
 - Visura storica per soggetto del 03/04/2024 n. T388247/2024
 - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure per immobile del 13/05/2023 n. T98265/2023
 - Visura per soggetto del 13/05/2023 n. T98300/2023
 - Estratti di mappa digitali del 15/04/2024 n. T209444/2024

- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
 - Nota di risconto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Atena Lucana (SA) del 12/04/2024;
 - Stralcio norme tecniche di attuazione del PRG e della 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 ½, ¼; 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.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.

La C.T.U. ha esaminato, preliminarmente, la descrizione dei beni fornita dal creditore precedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione dello stesso nella nota di trascrizione, al fine di verificarne la corrispondenza e conformità; e di verificare se la nota di trascrizione, in rapporto all'atto di pignoramento, fosse idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità connessi al pignoramento stesso. La parte precedente, rappresentata legalmente dall'Avv. G. Barbato, con atto di pignoramento immobiliare (Allegato 2A) del 29/12/2020, trascritto a Salerno con nota in data 25/01/2021 al Registro Particolare n. [REDACTED] ed al Registro Generale n. [REDACTED] (Allegato 2B), richiedeva al Tribunale di Lagonegro l'**espropriazione della piena proprietà appartenente alla [REDACTED]** dei seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

7

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Immobile, Comune di Atena Lucana (SA), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg. 12, P.IIa 435**, Cat. A/2, consistenza 2,5 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 cessione e trascritto in suo favore;
- in ordine al secondo profilo, **beni pignorati**, i dati di identificazione catastale indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, sono state riscontrate sul bene difformità sostanziali di cui si darà più ampia trattazione al Quesito n°3.

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

Comune	Foglio	Part	Sub	INTESTATARIO
Atena Lucana (SA)	12	435	-	Proprietà 1/1
UBICAZIONE:		via Nazionale Braida n°15, piano T		
DATI DERIVANTI DA:		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 P- Pratica n. SA0091643 in atti dal 10/03/2015 _ VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36039.1/2015)		

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 Atena Lucana (SA) con l'ubicazione dei cespiti pignorati (figura 1 - Allegato 6A).



Figura 1: Stralcio Ortofoto Atena Lucana (SA) con ubicazione cespiti pignorati (Allegato 6A)

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

8



Il cespite pignorato ubicato in via Giuseppe Di Santi (ex via Nazionale Braida), in centro urbano, dista circa 80 m in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Atena Lucana (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso viale Kennedy fino all'incrocio con rotatoria e proseguendo su via di Giuseppe Di Santi, posto sulla destra di detto incrocio, che conduce esattamente al cespiti oggetto di esecuzione.

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



Figure 2: Stralcio Catastale di Atena Lucana (SA) con ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6B)

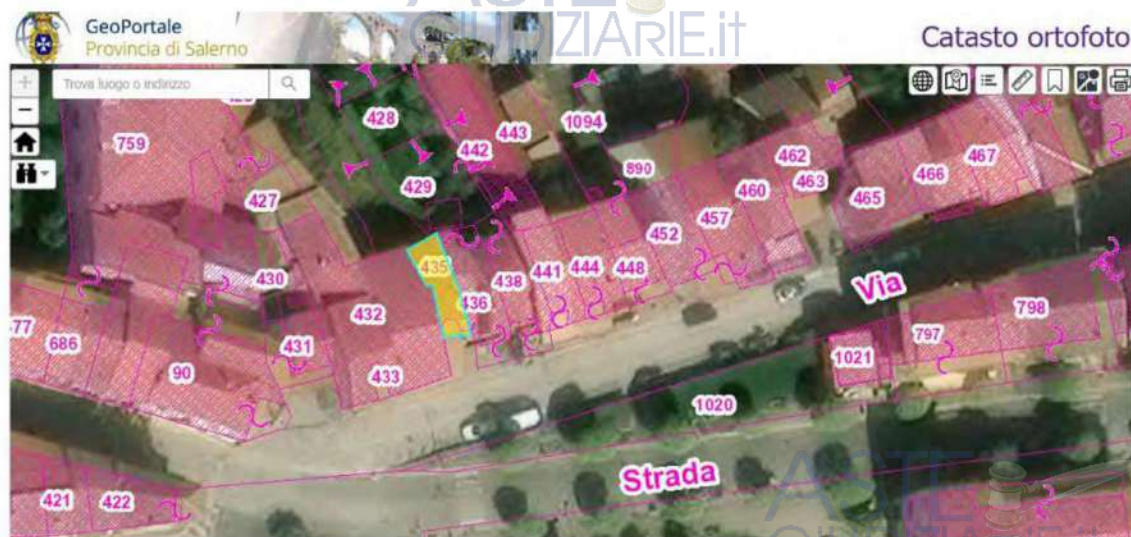


Figure 3: Stralcio Catastale su ortofoto frazione di S. Brancato, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6C)

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

9



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.l.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.la 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 area urbana del Comune di Atena Lucana (SA) è pervenuto all'esecutata, la [REDACTED], nella configurazione di fabbricato identificati catastalmente **al NCEU al Fg.12 p.l.la 435, in virtù di Atto di Donazione a rogito del notaio Dott. Carlo TORTORELLA, Rep. n. [REDACTED]**, (Allegato 7A).

In detto Atto di Donazione alla pag. 2 si legge: "... [REDACTED] **dona alla figlia [REDACTED]**, che accetta, il seguente immobile in Atena Lucana: **casa per civile abitazione alla via Giuseppe Di Santi, civico 7, (già via Braida n.15), composta da un locale in piano terra, da un locale in piano primo e relativa copertura ... in catasto NCEU alla partita 123 - in ditta del donante - foglio 12 particella n.435, via Braida (ora via Giuseppe Di Santi n.7), piano terra, categoria A/6, classe 2, vani 2,5, rendita catastale lire 180.000"**

L'atto di Donazione REP. [REDACTED] costituisce il primo titolo antecedente di almeno venti anni alla data di trascrizione del pignoramento.

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 ½ dei beni...

Non ricorre il caso in esame.

La C.T.U. ha acquisito, presso gli uffici preposti del Comune di Atena Lucana (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

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

10



relazione relativa ai Controlli Preliminari – verifica ex art. 567 c.p.c. depositata data 28/04/2023 dai

Certificati risulta che:



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.la, 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 Eranale.

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:

LOTTO UNICO	<p>PIENA PROPRIETÀ DI IMMOBILE DELLA SUPERFICIE DI CIRCA 60,77 MQ NETTI COMPLESSIVI, COMPRESIVO DI DEPOSITO AL PIANO STRADA; UBICATO NEL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI ATENA LUCANA (SA);</p> <p>IL LOTTO DI VENDITA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A NORD CON LE P.LLE 426 - 429, FG. 12; - A SUD CON VIA G. DI SANTI; - AD OVEST CON P.LLA 432, FG. 12; - AD EST CON LA P.LLA 436, FG. 12;
--------------------	--

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

11



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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli **accessori**, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.); la **tipologia**, l'altezza interna utile, la **composizione interna**, la **superficie netta**, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della **superficie commerciale**, la **superficie commerciale medesima**, l'esposizione, le **condizioni di manutenzione**, le **caratteristiche strutturali**, nonché le **caratteristiche interne di ciascun immobile**, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Il cespite pignorato che formano il **lotto di vendita unico, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Atena Lucana (SA) al fg. 12 P.IIa 435** è ubicato in via G. Di Santi, nel centro storico di **Atena Lucana (SA)**, in un'area caratterizzata per lo più da edilizia residenziale di tipo tradizionale. Si accede al lotto mediante accesso diretto sulla strada comunale via G. Di Santi.



Figura 4: strada privata d'accesso al lotto



Figura 5: Ingresso al lotto

Nella Tabella delle categorie catastali degli immobili a destinazione ordinaria l'immobile è identificato al gruppo A/6: fabbricato rurale, con altezza utile interna a piano terra di 2,15 mq, mentre al piano primo ha un'altezza media di 2,65 m.

Il lotto di vendita è costituito da due livelli di cui uno a piano terra adibito a deposito ed un livello abitativo al piano primo. Il fabbricato in particolare è costituito da una struttura portante in muratura; tramezzature interne dello spessore di 10 cm in laterizio forato. L'immobile risulta rifinito all'interno del piano terra ed al piano primo con intonaco liscio; sia pavimenti sono in piastrelle di ceramica a pasta rossa al piano terra e gres al piano primo. L'immobile è dotato di doppio

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

12



accesso, uno al piano terra, che immette nel locale deposito, ed uno al piano primo al quale si arriva mediante scala esterna coperta. Risulta dotato di acqua potabile municipale, di impianto di energia elettrica e di impianto di riscaldamento con termosifoni. L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni, presenta finiture di tipo civile. Esso si compone sostanzialmente di n° 3 ambienti al piano primo, costituiti da zona giorno e camera da letto con accessori; mentre il piano terra è costituito da due vani tra loro comunicanti con piccolo vano adibito a servizi igienici. Il piano terra (fig.6) ha una superficie complessiva pari a 27,64 mq netti interni; il piano primo (fig.7) ha una superficie netta pari a 33,13 mq.





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

Dall'Estratto di mappa si evince che i cespiti pignorati, confinano rispettivamente procedendo in senso orario (vedi fig.2-3):

- **Abitazione, Fg. 12 p.la 435:** a Nord con p.lle 426-429 fg. 12, ad Est con p.la 436 fg.12, a Sud via G. Di Santi, ad Ovest con fg.12 P.LLA 432;

Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.6-7 (Allegato 6D – Allegato 6E – documentazione fotografica).

Risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Unità Immobiliare, piano 1, sito in via Nazionale Braida (attuale via G. Di Santi), 15, Comune di Atena Lucana (SA), riportato al Fl. 12, P.la 435, Categoria A/6, classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 92,96 (vedi Allegato 5B - Allegato 5D).

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

14



Si precisa che dal punto di vista catastale sussistono delle difformità sostanziali, ovvero attualmente il fabbricato risulta catastalmente identificato alla categoria A/6 ovvero fabbricato rurale, invece della categoria catastale A/2, ovvero fabbricato civile, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione dell'atto stesso. Dalle verifiche effettuate, sia mediante l'acquisizione dell'atto di donazione (Allegato 7A) sia mediante le ispezioni ipotecarie (Allegato 7B), si evince che risulta erroneamente trascritto l'atto di donazione Rep. [REDACTED], infatti nell'Atto di donazione è riportata la categoria A/6 mentre nella nota di trascrizione dello stesso è riportata la categoria A/2.

È opportuno altresì evidenziare che attualmente il fabbricato oggetto di esecuzione non presenta i requisiti di ruralità, di cui all'art.9 del D.L. n°557 del 1993, secondo quanto stabilito dal decreto del Ministero dell'Economia del 14 settembre 2011 e dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/T/2012.



Figura 8: Prospetto principale



Figura 9: Ingresso abitazione



Figura 10: Zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

15

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 11: Zona Giorno



Figura 12: Cucina



Figura 13: cucina



Figura 14: Servizi Igienici



Figura 15: Servizi Igienici



Figura 16: Disimpegno/Ingresso

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

16





Figura 17: Camera da letto



Figura 18: Camera da letto



Figura 19: Camera da letto



Figura 20: Locale deposito



Figura 21: locale deposito



Figura 22: locale deposito

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

17



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: ABITAZIONE

fig.12 p.lla 435

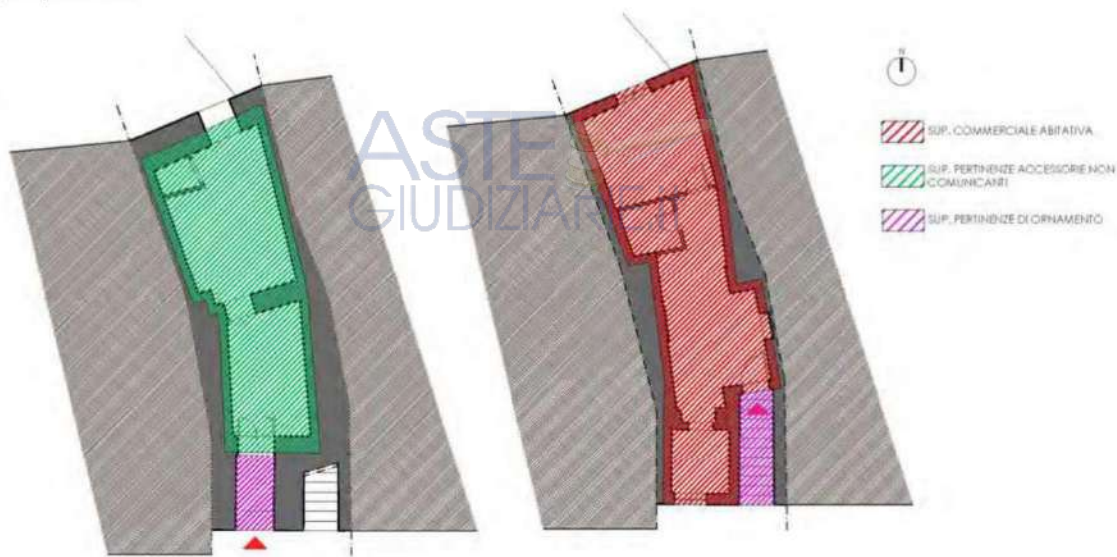


Figure 23: Schemi superfici Lotto unico - Abitazione con annesso Deposito

Abitazione

SUF. COMMERCIALE = 43,53 mq

DEPOSITO = 34,88 mq computati al 50%= 17,44 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

18

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ANDRONE/SCALA = 6,59 mq computati al 30%= 1,98 mq
> TOTALE = 62,95 mq

SUP LORDA TOTALE = 62,95 mq

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 all'esecutata, nella configurazione di immobile - **censito al Catasto Fabbricati al fg.12, P.lla n.435** in virtù di [redacted] a rogito del Notaio Dott. Carlo TORTORELLA, **Rep. n.** [redacted] registrato a Lagonegro (PZ) il [redacted] mod. 1°V (Allegato 7A).

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), estratto di mappa (Allegato 5E), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7C). 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.12 p.lla 435 deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. SA0091643 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36039.1/2015).



Come ampiamente descritto al punto 3 della presente relazione, è stata riscontrata una difformità sostanziale relativa alla categoria catastale dell'immobile, identificato in catasto e nell'atto di Donazione come A/6 mentre nella nota di trascrizione dell'atto di donazione e del pignoramento come categoria A/2.

Tuttavia, in merito a foglio, particella e subalterno, 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 accorpati 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.

Non risulta agli atti del catasto la scheda catastale dell'Immobile.

In merito a questo punto, la C.T.U. ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate (Allegato 5F) con la quale è stata richiesta la rasterizzazione degli atti catastali. A detta istanza, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che detta planimetria non è presente agli atti e pertanto è necessario produrla a mezzo Docfa.

I costi necessari per tale operazione, sono pari a 600 € in quanto si ravvisa la necessità di predisporre n°1 Docfa per inserimento planimetria.

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

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

20



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: PIENA PROPRIETA' DI ABITAZIONE CON ANNESSO DEPOSITO

UBICATO IN ATENA LUCANA (SA), CENTRO STORICO;

L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 60,77 MQ NETTI COMPLESSIVI, COMPRESIVI DI DEPOSITO;

È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 12, P.LLA 435

- A NORD CON LE P.LLE 426-429, FG. 12;

- A SUD CON VIA G. DI SANTI;

- AD OVEST CON P.LLA 432, FG. 12;

- AD EST CON LA P.LLA 436, FG. 12;

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA PROPRIETA' EURO 38.000,00 €

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:

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

21



- 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 20/01/2024, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Atena Lucana (SA), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato. In data 12/04/2024 veniva eseguito il primo accesso agli atti dell'UTC (Allegato 8A - 8B) e relazionava, in merito al quesito, quanto segue.

Non è stata riscontrata la presenza di titoli abilitativi sull'immobile oggetto di esecuzione.

Si allega agli atti la Dichiarazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Atena Lucana (SA) (Allegato 8A).

Il cespite oggetto di pignoramento, dalle indagini effettuate, vedi Allegati 8, ricade in ambito urbano di Atena Lucana (SA), censito al N.C.E.U. **fg.12, p.IIa n.435** avente la **destinazione Zona A - Centro storico, Sottozona A2 di conservazione e completamento del centro di più recente realizzazione**

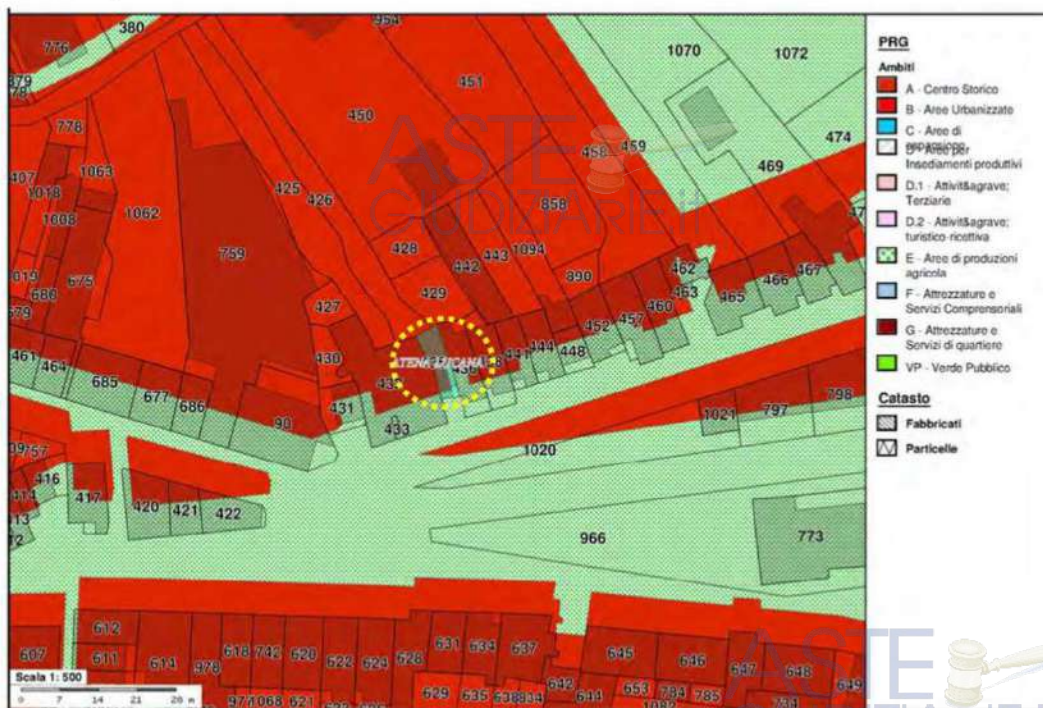


Figura 24: Stralcio PRG _ Comune di Atena Lucana

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

22



Le zone "A" sono dichiarate zone di recupero, ai sensi della Legge 219/81.

Nel centro storico A1 ed A2 è consentito l'insediamento di attività strettamente collegate con l'abitazione, e che non siano in contrasto con questo, quali le attività nocive ed insalubri che producano inquinamento per cui va preventivamente prodotto lo studio degli impatti elementari; gas, fumi, polveri, fenomeni acustici, visivi nonché gli altri elementi consueti per la check-list oltre alla verifica dell'impatto sugli standard urbanistici di P.R.G.

L'ambito in cui è ubicato il cespite risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica- 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 a poche centinaia di metri 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).

Dai riscontri effettuati emerge che la p.lla 435 al fg.12, nella consistenza di fabbricato, risulta già negli Originali di Impianto Catastale risalente ai primi anni del '900 (fig. n. Allegato 6F).



Figura 25: Stralcio Catastale di Impianto di inizio '900 con ubicazione dei cespiti, Atena Lucana (SA)

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

23



È pertanto evidente che il fabbricato è stato realizzato indubbiamente ante 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 **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione, l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo 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 difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

- anzitutto verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del 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 obiazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità).

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 abusivi 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 temporaneamente 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**.

Dalle indagini effettuate nel corso dei rilievi peritali, si è concluso che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Non si riscontrano ipotesi di sanatoria di immobili o opere abusive.

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 Atena Lucana (SA) sulla documentazione rinvenuta nei loro archivi (Allegato 8A).

Non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità relativamente al fabbricato oggetto di esecuzione (Allegato 8A) e non si è ravvisata la necessità di acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica, in quanto il cespite pignorato è costituito da un fabbricato.

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 occupato ed utilizzato dalla _____

_____. L'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

25



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..)

Per la determinazione del costo di locazione, si rimanda al Quesito n°12, in particolare al paragrafo dedicato alla stima per valori di locazione.

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 giudiziari 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 12, P.IIa 435 Comune di Atena Lucana (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del	Registro Particolare	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento		
	Registro Generale			

- 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

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

27



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 sui mappali individuati al Catasto Fabbricati				
Foglio 12, P.IIa 435 Comune di Atena Lucana (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del	Registro Particolare	Ipoteca Giudiziale		
	Registro Generale			

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.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente al cespite in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole ammonta ciascuna ad Euro 262,00 per un totale di n. 2 formalità. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per ciascun Lotto:

LOTTO UNICO: Abitazione

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Spese per regolarizzazione catastale, DOCFA	€ 600,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
Totale da decurtare	€ 1.424,00
arrotondata	€ 1.500,00

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

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

28



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 Ispesioni ipotecarie del cespite eseguito, allegate agli atti (Allegato 7B), si evince che detti **beni appartengono per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a**

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

29

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 Proprietà Superficiaria 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

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

30



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

Sul territorio comunale di Atena Lucana (SA) non sono state reperite agenzie immobiliari, pertanto si è fatto riferimento ad agenzie di comuni limitrofi, in particolare a due agenzie immobiliari operanti una nel Comune di Sala Consilina (SA) ed una nel Comune di Sassano (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 Atena Lucana (SA) con l'individuazione dell'ubicazione del lotto unico;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene 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.

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

31



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 Abitazione			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO Agenzia Immobiliare Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 420,00	€ 500,00	€ 460,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 400,00	€ 480,00	€ 440,00
Valutazioni medie €	€ 410,00	€ 490,00	€ 450,00

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 Atena Lucana (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:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 450,00 \text{ €/mq per il fabbricato}$$

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.

Lotto Unico: Abitazione	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 450,00
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia alta. Zona salubre. Presenza di viabilità poco trafficata	0,98

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

32



K2 = Vetustà	Superiore agli 20 anni	0,99
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo buono.	0,96
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione centrale. Servizi base vicini. Zona Residenziale	0,97
K correttivo = K1xK2xK3xK4		0,90
Vm ponderato = K x Vm		€ 405,00

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

LOTTO UNICO: Abitazione

fig. 12 p.lla 435

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Abitazione con Deposito	€ 405,00	62,95	€ 25.494,75

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

$$V_{abitazione} = V_{u, medio} \times K \times S \cong 25.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari

Relativamente all'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio n. 12, p.lla 435, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate 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:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: ATENA LUCANA

Fascia/zone: Centrale/VIA INDEPENDENZA.C.SO S.MARIA.C.SO S.NICOLA.V.BRIGA.BORGO STRETTA DELLA CROCE.L.GO V.E.MANUELE.V.ROMA.V.G DI SANTI.V.G.M.PESSOLANI

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n.d.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	770	L	2,3	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	660	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	390	520	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	660	770	L	2,6	2,9	L

Figura 26: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI) in relazione all'area di ubicazione del cespite in Atena Lucana (SA)

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

33



Si consultano i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, accessibili tramite il sito Internet 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 Abitazioni Civili in Provincia di Salerno, ubicati nel Comune di Atena Lucana (SA) per lo stato conservativo normale in Zona OMI Centrale/ VIA INDIPENDENZA, C.SO S. MARIA, C.SO S. NICOLA, V. BRAIDA, BORGO STRETTA DELLA CROCE, L.GO V.EMANUELE, V.ROMA, V.G. DI SANTI, V.G.M.PESSOLANI per il lotto unico (Allegato 10A - 10B), sono i seguenti:

O.M.I. Semestre 2/23	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Abitazione	€ 630,00	€ 770,00	€ 700,00

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per immobili uso Abitazione in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Atena Lucana (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 630 €/mq ed un valore max di 770 €/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: Abitazione	€ 700,00	0.90	€ 630,00

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

LOTTO UNICO: Abitazione

fg.12 p.lla 435

Essendo buono lo stato di conservazione sia esterno che interno dell'immobile, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione degli impianti elettrico/idrico minimi, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Immobile Uso Abitazione: Valore Ponderato €/mq 630,00

Abitazione

TOTALE 62,95 mq x 630,00 €/mq = 39.658,50 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

34

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il valore di mercato dell'immobile, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = V_{u_{medio}} \times K \times S \cong 39.600,00 \text{ Euro in c.t.}$$

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: Abitazione

fg. 12 p.lla 435

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:

- Abitazione valore min 2,30 €/mq valore max 2,80 €/mq valore medio 2,55 €/mq:

$$2,55 \text{ €/mq} \times 62,95 \text{ mq} = 160,52 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 160,00 €

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			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GIORDANO Agenzia Immobiliare Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 180,00	€ 220,00	€ 200,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti, 163, Sala Consilina (SA)	€ 200,00	€ 240,00	€ 220,00
Valutazioni medie €	€ 190,00	€ 230,00	€ 210,00

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

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{210 + 160}{2} = \frac{370}{2} = 185,00 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto Unico ≈ 180,00 €

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

1. **Fitto mensile** $R_{m \text{ lordo}} = 180,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 4 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{180 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{2160}{0,04} = 54.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

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

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

35



$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 54.000,00 \text{Euro in c.t.}$$

CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I. 1/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO: Abitazione

fg.12 p.lla 435

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:

€ 25.500,00

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

€ 39.600,00

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

€ 54.000,00

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

$$V_{\text{cap.medio}} = \frac{25.500,00 + 39.600,00 + 54.000,00}{3} = \frac{119.100,00}{3} \cong \text{€}39.700,00 \text{Euro in c.t.}$$

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 (rivalutazione/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: Abitazione

fg.12 p.lla 435

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

36

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 39.700,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 1.500,00, abbiamo:

$$V = Vu_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 39.700 \text{ €} - 1.500 \text{ €} = 38.200,00 \text{ €}$$



Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
V ≈ 38.000,00 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 38.000,00 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 similare 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 ostative 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 26 Aprile 2023, la C.T.U. faceva richiesta al competente ufficio del Comune di Atena Lucana (SA) di accesso relativamente ai Certificati di Residenza Storico, Certificato di Stato di

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

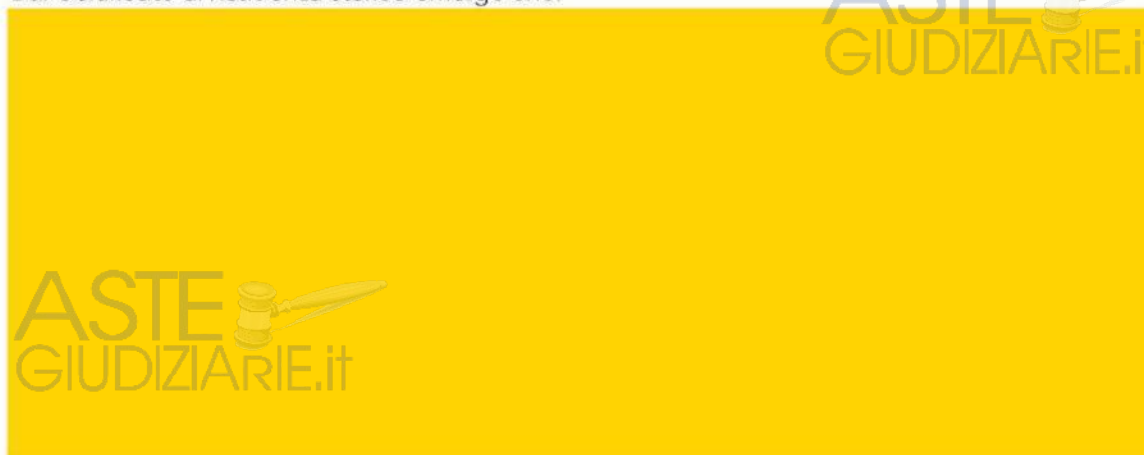
Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

37



Famiglia (Allegato 3A). Nella medesima data estraeva copia di detti certificati e relazionava, in riferimento al quesito, quanto segue.

Dal Certificato di Residenza Storico emerge che:



La visura camerale non è stata richiesta in quanto l'intestatario del bene è una persona fisica e non giuridica.

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.

LOTTO UNICO	ABITAZIONE CON DEPOSITO DI CIRCA 60,77 MQ NETTI COMPLESSIVI, COMPRESIVI DI DEPOSITO ED ACCESSORI;
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	CENTRO STORICO Comune di Atena Lucana (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in buone condizioni
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Atena Lucana (SA): - Foglio n.12, p.lla n. 435;
CONFINI	Il lotto di vendita, al fg. 12 p.lla n. 435 , confina; - A NORD CON LE P.LLE 426 - 429, FG. 12; - A SUD CON VIA G. DI SANTI; - AD OVEST CON P.LLA 432, FG. 12; - AD EST CON LA P.LLA 436, FG. 12;
PROPRIETA'	La [redacted] possiede la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare individuata al fg. 12 p.lla n. 435 in virtù di ATTO di DONAZIONE a rogito del Notaio Dott. Carlo TORTORELLA del [redacted]



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Potenza al n. [REDACTED] del Reg. Generale ed al n. [REDACTED] del Reg. Particolare;
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato dalla [REDACTED]
REGOLARITA' EDILIZIA	Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi presso l'UTC di Atena Lucana (SA)
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 38.000,00

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 - verbale di pignoramento immobiliare
 - 2B - Copia della nota di trascrizione;
 - 2C - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
 - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
- ALLEGATO 4, costituito da:
 - 4A - Verbale di accesso ai luoghi del 15/05/2023;
- 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;
- ALLEGATO 6, costituito da:
 - 6A - Ortofoto con ubicazione cespiti;
 - 6B - Estratto di mappa con ubicazione cespiti;
 - 6C - Sovrapposizione catastale su ortofoto;
 - 6D - Rilievo metrico;
 - 6E - Estratto di Mappa, catastale di impianto;
 - 6F - Rilievo fotografico;
 - documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

39

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7A – Atto di Donazione, Rep. [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. Carlo Tortorella;

7B – Ispezioni Ipotecarie;

▪ ALLEGATO 8, costituito da:

8A – Accesso Ufficio Tecnico;

8B – Stralcio PRG_ Norme tecniche di Attuazione;

▪ ALLEGATO 9, costituito da:

9A – Dati OMI Atena Lucana;

9B – Quotazioni immobiliari Atena Lucana;

▪ ALLEGATO 10, costituito da:

10A – Attestazione di invio alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sala Consilina, 15/04/2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Anna Marmo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

