

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

3° sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relativa alla procedura di pignoramento immobiliare promosso da
OMSSIS contro ***OMSSIS***

RUOLO GENERALE 1/2023 (RIUNITA R.G. 30/2021)

G.E. DOTT. ABETE FRANCESCO

C.T.U. ING. FRANCESCO CHIARAMONTE

C.G. DOTT.SSA. ANGELA ESENTATO

IL C.T.U.

Dr. Ing. Francesco Chiaramonte



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA ALLA PROCEDURA DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°
01/2021 R.G.E PROMOSSO ***OMSSIS*** CONTRO ***OMSSIS***

G.E. Dott. Abete Francesco
C.T.U. Dr. Ing. Francesco CHIARAMONTE

Il sottoscritto Dr. Ing. Francesco Chiaramonte, libero professionista, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli al numero 20411 e nell'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Torre Annunziata (NA) al nr. 2091, in evasione dell'incarico conferitomi con verbale di udienza del 23.03.2023, concernente la valutazione dei beni pignorati al sig. ***OMSSIS***, dopo aver accettato, l'incarico de quibus e prestato il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1° disp. att. c.p.c. , veniva a conoscenza dei quesiti.

Ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

CAPO I - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Previo avviso della Dr.ssa Angela Esentato, Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, nominato dal Giudice dell'esecuzione dott. Francesco Abete trasmesso a mezzo pec. del 04 aprile 2023 (**Cfr all. 1**), ebbero inizio, sui luoghi di causa, in Agerola (NA), in Via Carbonara nr. 4, le operazioni di sopralluogo in data 12 aprile 2023, ore 15,00 (**Cfr. all. 2**).

Nel corso dell'accesso, sui luoghi di causa, in Agerola (NA), via Carbonara nr. 4, erano presenti, oltre al su nominato Custode Giudiziario, il sottoscritto CTU, il sig. ***OMSSIS***, proprietario dei beni oggetto di valutazione.



Nel corso delle operazioni di accesso è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico (Cfr. all. 3) e fotografico (Cfr. all. 4) degli immobili oggetto di pignoramento situati in Agerola (NA), via Carbonara nr. 4.

Al fine di acquisire tutti gli elementi utili per le operazioni di stima è stata, altresì, effettuata la rilevazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili de quibus.

CAPO II – PREMESSA

Dall'esame della documentazione versata agli atti di causa si evince che:

- che la **Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.**, ha stipulato un contratto di mutuo in data 17/02/2009, rep. n. 15673 innanzi al notaio Dott. Luigi Castaldo, con il quale è stato concesso al sig. *****OMSSIS***** un finanziamento di originari € 115.000,00;
- che **SIENA NPL 218 S.R.L.** è l' attuale titolare del credito così come custode della Banca Monte de Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, Piazza Salmbeni n. 3, in forza del contratto di cessione di credi stipulati in data 20 dicembre 2017, di cui all' avviso di cessione pubblicato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge n. 130 del 30 aprile 1999 e dell' art. 58 T.U.B., nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 23/12/2017, Parte seconda n.151;
- che **JULIET S.p.A.**, giusta procura del 31/08/2018 al rogito Dott. Nicola Atlante, Notaio in Roma (Rep. 57298 / Racc 29003) è stata incaricata da Siena N.p.l. 2018 S.r.l. di porre in essere, in suo nome e per suo conto, tutti gli atti, adempimenti e formalità ritenuti necessari, utili od opportuni allo svolgimento dell' attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti e/o diritti ad essi collegati con ogni più ampia facoltà;
- Che **JULIT S.p.A.** in forza dei poteri onferitil sulla base elle suddetta procua, ha nominato sua prouratrice speciale **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**, con sede in San Donato Milanese (MI), via dell' unione Europea 6/A - B, iscritta nel registro delle imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi al numero eC .F. 06374460969 REA n. 1888273, giustaprocuraspeciale del 12/03/2019 a rogito Dott.ssa Annalisa Angelini Noaio in San Donato Milanese (MI), regitra in data 13/03/2019, (Rep. 548/Racc.396);
- Che il sig. *****OMSSIS***** avendo stipulato con **Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.**, un contratto di mutuo, in data 17/02/2009 e rilasciata in copia munita di formula esecutiva in data 29/01/2020;



- Che a garanzia del capitale mutuato, fu iscritta ipoteca in dat 18/02/009, sugli immobili di proprietà del sig. *****OMSSIS*****, ai numeri 8914/1837, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2;
- Che il sig. *****OMSSIS***** non ha provveduto a pagare alle scadenze previste quanto pattuito nel sopra citato contratto;
- Che *****OMSSIS***** in nome e per conto di Siena NPL 2018 srl e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA intimava il sig. *****OMSSIS*****, di pagare nel termine di dieci giorni dalla notifica dell' atto di precetto la somma di € 145,268,02.
- rimasto infruttuoso detto precetto, la JULIET S.P.A., ha chiesto eseguire pignoramento immobiliare in danno del sig. *****OMSSIS***** dei seguenti beni, da sottoporre ad espropriazione, e precisamente:
 1. **piena proprietà** per 1/1 del sig. *****OMSSIS*****: laboratori per arti e mestieri in Comune di Agerola, via Carbonara n.4, censito all' NCEU di detto Comune, al foglio **18**, part. **2383**, sub. **3** categoria A/3;

CAPO II – ACCERTAMENTI PRESSO PUBBLICI UFFICI

Per gli accertamenti sulla titolarità, riscontro catastale, legittimità urbanistica e acquisizione dati per la valutazione dell' immobile, sono stati effettuati accertamenti presso: l'Ufficio Urbanistica del Comune di Agerola e di Stato Civile del Comune di Agerola (NA), la Regione Campania - U.O.D. Energia Efficientamento Energetico, l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia (NA), l'Agenzia del Territorio di Napoli, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, Archivio Notarile di Napoli ed infine presso alcune agenzie immobiliari, inter alia:

a) presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Agerola:

- a.1- con protocollo 5418 del 26.04.2023 (**Cfr. alleg. 5**) sono stati richiesti all'Ufficio Urbanistica – Area II Tecnico Urbanistica - documentazione tecnica per gli immobili siti in Agerola (NA), via Carbonara n.4, l'eventuale accertamento di opere eseguite sine titolo dai proprietari succedutesi nel tempo, eventuali provvedimenti repressivi, il possibile ricorso all'applicazione della sanatoria prevista dall'art. 36 D.P.R. 380 del 2001, l'esistenza di eventuali istanze di condono edilizio a sanatoria ex legge 47/85, 724/93 e 326/200, certificato di agibilità, costi degli



oneri concessori, il regime vincolistico dell'area di sedime nonché lo stralcio degli strumenti urbanistici.

In riscontro a tale richiesta il Comune di Agerola (NA), non ha prodotto nessuna risposta, ma nei vari incontri con l'ufficio tecnico è stata reperita una relazione di servizio ove vengono riportati degli abusi edilizi per l'immobile interessato **(Cfr. Alleg. 6)**

b) presso lo Stato Civile del comune di Agerola:

b.1 - è stato richiesto al preposto Ufficio Certificato di Residenza Storico, Certificato Anagrafico di Stato Civile **(Cfr. Alleg. 7)** e Certificato di Residenza **(Cfr. Alleg. 8)** del sig. *****OMSSIS*****. In riscontro a tale richiesta il Comune di Torre Agerola rilasciava tali certificazioni.

c) presso lo Stato Civile del comune di Sorrento:

c.1 - è stato richiesto al preposto Ufficio, Estratto di Matrimonio **(Cfr. Alleg. 9)**

d) presso la Regione Campania:

d.1- con istanza del 26/04/2023 **(Cfr. Alleg. 10)** è stato richiesto alla Direzione Generale della Regione Campania - U.O.D. Energia Efficientamento Energetico - se per l'immobili oggetto di pignoramento fosse stato depositato Attestato di Prestazione Energetica (APE). In riscontro a tale richiesta, il dirigente di tale Settore con nota prot. PG/2022/0221810 del 28/04/2023 ha comunicato che per l'unità immobiliare in questione non risulta emesso attestato di prestazione energetica; **(Cfr. Alleg.11)**

e) presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia

e.1- con pec del 25/02/2022 **(Cfr. Alleg.12)** è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se per gli immobili di che trattasi esistono, agli atti , contratti di locazione. In riscontro a tale richiesta il preposto Ufficio in data 09/05/2023 ha certificato l'inesistenza di tali atti **(Cfr. Alleg. 13)**.

f) presso L'Agenzia del Territorio di Napoli

f.1- mediante collegamento informatico è stata acquisita per l'immobile di che trattasi : visura storica, **(Cfr. Alleg. 14)**, planimetria catastale **(Cfr. Alleg.15)** , estratto di mappa **(Cfr. Alleg.16)**.

g) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli è stata acquisita la seguente documentazione:



g.1- ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto di pignoramento **(Cfr. All. 17)**;

h) presso lo studio notarile del notaio Luigi Castaldo è stato acquisito:

h.1- copia dell'atto di provenienza redatto dal notaio Luigi Castaldo di Napoli, in data 17/02/2009 **(Cfr. All. 18)**;

i) presso l' Archivio Notarile Distrettuale di Napoli:

i.1 - copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Formisano Antonio, in data 27/09/2006 **(Cfr. All. 19)**

i.2 - copia della scrittura privata, autenticata nelle firme, dal notaio Mazzocca Mario, in data 22/01/1979 **(Cfr. All. 20)**

i.3 - copia della scrittura privata, autenticata nelle firme, dal notaio Di Martino Gaspare, in data 09/11/1974 **(Cfr. All. 21)**

l) presso l'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - sono stati acquisiti, on-line, i prezzi unitari, a metro quadro, sia di vendita che di affitto, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame **(Cfr. All.22)**;

m) presso alcune agenzie operanti nel settore immobiliare, sono stati acquisiti prezzi unitari, a metro quadro, sia di vendita che di affitto, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame;

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO NR. 1

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

In risposta al primo quesito, al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è stata esaminata sia la documentazione in atti, depositata dal creditore precedente, nonché consultato i registri immobiliari e gli archivi catastali acquisendone documentazione aggiornata.

Inter alia, sono state acquisite, mediante collegamento telematico con l'Agenzia delle Entrate, visure catastali storiche (**Cfr. Alleg. 14**), schede catastali (**Cfr. Alleg. 15**) ed estratto di mappa (**Cfr. Alleg. 16**) dell' immobili oggetto di pignoramento nonché, effettuata, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ispezione ipotecaria per l'acquisizione delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nel ventennio calcolato a ritroso a partire dalla data di notifica del pignoramento (**Cfr. all. 17**).

Dall'esito di tale ispezione si evincono i sottoelencati passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

Immobile identificato al N.C.E.U.: Foglio 18; part. 2383; sub. 3

- 1) TRASCRIZIONE del 18/02/2009 – Registro Particolare 6048 Registro Generale 8913 Pubblico ufficiale Castaldo Luigi Repertorio 15672/7185 del 17/02/2009
ATTO TRA VIVI – COMPROVENDITA
- 2) ISCRIZIONE del 18/02/2009 – Registro Particolare 1837 Registro Generale 8914 Pubblico ufficiale Castaldo Luigi repertorio 15673/7186 del 17/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- 3) TRASCRIZIONE del 16/01/2023 – Registro Particolare 1651 Registro Generale 2201 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 6969 del 21/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

Esaminata, quindi, la documentazione in atti e quella acquisita/consultata presso i pubblici Uffici, in risposta alla prima parte del quesito, si ritiene sussista la completezza della documentazione di cui di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Per quanto richiesto dalla seconda parte del quesito è stata acquisita la seguente documentazione:

a) visure storica catastali dell' immobili, idonea per la corretta identificazione del bene:

a.1 – visura storica dell'immobile Fg. 18, p.IIa 2383, sub 3 (**Cfr. Alleg. 14**)

b) titolo di provenienza nel ventennio:

b.1 – atto per notaio Luigi Castaldo del 17/02/2009, rep. 15672 (**Cfr. Alleg. 18**);

b.2 – atto per notaio Formisano Antonio del 27/09/2006, rep. nr. 69515 (**Cfr. Alleg. 19**);



c) titolo di provenienza anteriori al ventennio:

c.1 - atto per notaio Mazzocca Mario del 22/01/1979, rep. 23800 (Cfr. Alleg. 20);

c.2 – atto per notaio De Martino Gaspare del 09/11/1974, rep. 221309 (Cfr. Alleg. 21);

d) certificato di matrimonio dove il sig. ***OMSSIS*** il 25 Febbraio 1995 contrae matrimonio con la sig.ra Musso Pia nata a Napoli il 13/09/1962 scegliendo il regime della separazione dei beni (Cfr. Alleg. 9).

QUESITO NR. 2

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

In relazione a quanto rappresentato nella prima parte del secondo quesito, con la quale si chiede di sapere se e da chi sono occupati gli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente, evidenzia che gli immobili oggetto di pignoramento non sono occupati. In relazione all'ultima parte del secondo quesito si segnala alla S.V. che ai fini dell'accesso agli immobili oggetto di pignoramento non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

QUESITO NR. 3

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

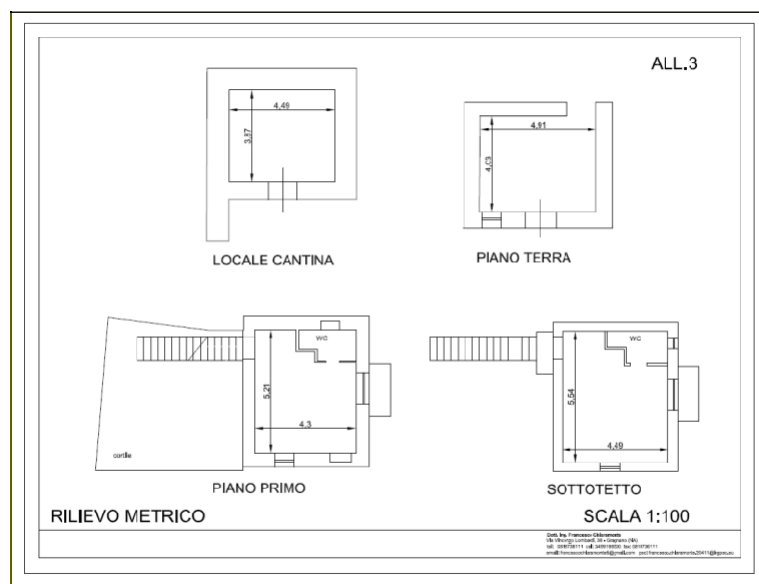
Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di ½, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. ___ (o alla località _____), scala ____, piano ____, int. ___; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq ___); confina con ___ a nord, confina con _____ a sud, confina con ___ - a ovest, confina con _____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio ____, p.lla ___ (ex p.lla ___ o già scheda _____), sub. ____, cat. ____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. ____, r.a. ___); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

In risposta alla prima parte del presente quesito, lo scrivente, dai rilievi metrici e fotografici nonché dagli elementi acquisiti presso i pubblici Uffici, ha accertato quanto in appresso riportato.

L'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 18, part. 2383, sub. 3 oggetto di pignoramento, ha destinazione esclusivamente **“abitazione”** ed è ubicato nel Comune di Agerola (NA), via Carbonara n. 4.

Detto immobile, di epoca remota, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, è infra maggiore consistenza di un fabbricato ad uso residenziale articolato su più livelli con struttura portante, verticale ed orizzontale, del tipo mista tra muratura e conglomerato cementizio armato e membrature orizzontali (solai) in latero- cemento armato. Il fabbricato si colloca in un complesso immobiliare ubicato nella parte panoramica denominata “ Località San Lazzaro “ zona panoramica del Comune di Agerola (NA) ove insistono diverse strutture ricettive. L'immobile, situato al piano seminterrato, terra, primo, e secondo dell'edificio, di proprietà della sig. *****OMSSIS*****, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Agerola (NA), N.C.E.U. al foglio 18, part. 2383, sub. 3, Categ. A/3, Superficie Catastale mq 71,00 R. C. € 207,87 ha accesso diretto dal cortile per i primi tre livelli, mentre al piano sottotetto si ci accede mediante rampante scala esterno realizzato sine titolo. Esso confina a nord. Con particella 2382, a sud con il sub. 3, ad est con p.lla 84 ed infine ad ovest con cortile. L'immobile de quo è composto, come evincessi dall'allegata planimetria (**Cfr. all. 3**), da un piano seminterrato destinato a cantina, un pianoterra, un piano primo e un piano sottotetto adibiti a letto.



L' immobile ha una superficie complessiva netta di circa mq. 84,00 distribuiti su tre livelli e una porzione di cortile a servizio del piano primo di circa mq. 36,

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito sommando alla superficie lorda, ivi inclusa la superficie dei muri perimetrali, la superficie omogeneizzata di pertinenza composta da superficie di ornamento e di servizio.

Da tale calcolo è emerso che tutti i locali hanno una superficie commerciale complessiva di mq. 81,30

- a) piano cantina mq. 7,50;
- b) piano terra mq. 29,00;
- c) piano primo mq. 36,80;
- d) piano sottotetto mq. 8,00.

Dall'esito del sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, depositata in data 13/02/2012 dal geom. Naclerio Pasquale è presente una diversa distribuzione interna per il piano sottotetto e una apertura sul lato sud che crea un collegamento con il sub. 3 al piano terra, il tutto realizzato sine titolo.

Quantunque il fabbricato sia di epoca remota, le finiture interne dell'immobile sono di discreta qualità. Esse sono costituite:

- da intonaco civile liscio, tinteggiatura con pittura lavabile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle maiolicate, infisse esterni in alluminio legno, impianto elettrico sotto traccia, impianto idrico di carico e scarico sotto traccia con acqua calda e fredda.

Tali impianti da quanto è stato possibile accertare risultano, a parere dello scrivente, rispondenti alla vigente normativa di cui al "*Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, nr. 37*", né è stata prodotta documentazione attestante tale conformità.

Le caratteristiche esterne del fabbricato versano, anch'esse, in condizioni discrete. L'immobile di cui è pervenuto all'esecutato in virtù di atto pubblico per notaio Luigi Castaldo di Napoli del 17/02/2009, rep. 15672. (**Cfr. all. 18**).

Per l'acquisizione della concessione/licenza edilizia, agibilità, e quant'altro inerente la legittimità dell'immobile si demanda a quanto riportato alla risposta all'undicesimo quesito.

Le foto allegate evidenziano palesemente tipologia, stato e finitura dell'immobile, oltre le caratteristiche dell'edificio nel suo complesso (**Cfr. all. 4**).

QUESITO NR. 4

indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati

planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.,** o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).
L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

In risposta alla parte del quesito , relativa alla indicazione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, lo scrivente da visure ipotecarie e catastali eseguite, ulteriori ed aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore procedente, **(Cfr. Alleg. 14, 17.)** , sono emersi, per l' immobile oggetto di pignoramento, i sotto indicati passaggi di proprietà

A) Immobile identificato nel N.C.E.U. con foglio 18, part. 2383, sub. 2

- Con atto di compravendita per Notaio Castaldo Luigi, in data 17/02/2009, repertorio 15672, la sig.ra Zdzislava Bogusla vendono al sig. ***OMSSIS*** **(Cfr. Alleg. 18).**

B) Immobile identificato nel N.C.T. con foglio 18, part. 2382 sub. 3

- Con atto di compravendita per Notaio Gaspare De Martino, in data 09/11/1974, repertorio 221309, i germani Coccia, Coccia Giuseppe, Coccia Maria, Coccia Salvatore, Coccia Annunziata, Coccia Antonietta, Coccia hanno proceduto alla divisione dei beni. **(Cfr. Alleg. 21)**
- Con atto di compravendita per Notaio Formisano Antonio, in data 27/09/2006, repertorio 69515, la sig.ra Ribolla Maria Rosaria e il sig. Catalani Luigi vendono alla sig.ra Skrupa Zdzislava Boguslawa **(Cfr. Alleg. 19)**
- Con atto di compravendita per Notaio Castaldo Luigi, in data 17/02/2009, repertorio 15672, la sig.ra Zdzislava Bogusla vendono al sig. ***OMSSIS*** **(Cfr. Alleg. 18)**

QUESITO NR. 5

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

In risposta al quesito numero cinque, con il quale è stato richiesto di verificare l'esatta rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con quelli catastali, lo scrivente C.T.U., effettuato le necessarie visure presso L'Agazia del Territorio di Napoli e, comparando i dati in esse riportati con quelli specificati nell'atto di pignoramento, ritiene vi sia esatta rispondenza degli stessi. Come richiesto dal quesito è stata inoltre acquisita la scheda catastale relativa all' immobile oggetto di pignoramento **(Cfr. Alleg. 15)**

QUESITO NR. 6

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

e) Situazioni di comproprietà.

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

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In risposta alla prima parte del quesito, lo scrivente dagli accertamenti e rilevamenti eseguiti in loco nonché dalle visure catastali eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, ha accertato che per:

- L'immobile identificato , acquistato con atto di compravendita per notaio Luigi Castaldo, di Napoli in data 17/02/2009, repertorio n 15672 (**Cfr. Alleg. 18**), ubicato nel Comune di Agerola (NA) in via Carbonara n.4, piano S1-T-1-2 dalla consistenza catastale di circa 80 mq, (**Cfr. Alleg. 15**) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Agerola al foglio **18, p.IIa 2383, sub.3**, , cat. Cat. A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, r.c. Euro 207,87.

la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è pienamente conforme alla descrizione ed ai dati catastali riportati nel citato atto di pignoramento.

Relativamente alle ipotesi particolare, indicate dalla lett. a) alla lett. f) della restante parte del sesto quesito, lo scrivente, dall'analisi delle stesse, ha rilevato che gli immobili non ricadono in nessuna delle citate ipotesi.

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

In risposta al quesito con il quale è stata richiesta la verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, lo scrivente, dall'esame dei titoli di provenienza e dei dati desunti dalle planimetrie catastali, acquisite telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, ritiene che:

- Per l'immobile identificato nel N.C.E.U. , al **fg. nr. 18, p.lla nr. 2383, sub.3**, "PIANO TERRA" non vi è esatta corrispondenza, per la parte interna dell'immobile, tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi. In quanto sui luoghi all'atto dell'accesso all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento si trova, una apertura che collega il sub. 3 con l'attiguo immobile avente sub. 2. Per cui si ritiene che le suddette opere siano state realizzate sine titolo;
- Sempre per l'immobile identificato nel N.C.E.U. , al **fg. nr. 18, p.lla nr. 2383, sub.3**, "PIANO SOTTOTETTO" è stata riscontrata la presenza di un piccolo bagno, una piccola finestra nel predetto locale e la presenza infine di una scala in legno esterna per rendere accessibile il locale sottotetto dal cortile sottostante. Anche per il piano sottotetto le suddette opere sono state realizzate senza titolo, come dichiarato sia dal proprietario e come evincesi dalla documentazione reperita al comune di Agerola.

Per quanto richiesto, invece, dall'ultima alinea del presente quesito, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa, acquisito mediante collegamento informatico con l'Agenzia del Territorio di Napoli, con l'ortofoto reperito sul web (**Cfr. alleg. 24**) emerge una chiara ed esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO NR. 8

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

In risposta all'ottavo quesito, lo scrivente dall'esame della visura e scheda catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, ritiene che gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. In risposta alla seconda parte del quesito l'immobile identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 18, part.2883, sub.3, risulta fuso, sul piano fisico, con un'altro immobile identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 18, part. 2383, sub. 2 mediante una apertura posta sul lato nord dell'immobile oggetto di pignoramento, il tutto ben descritto nel rilievo metrico allegato (**Cfr. alleg. 3**)

QUESITO NR. 9

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
- In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.
- I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
- In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

In risposta al presente quesito lo scrivente precisa che il diritto reale, del sig. *****OMSSIS*****, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

Alla restante parte del quesito non viene dato riscontro trattandosi di ipotesi diverse da quelle del bene pignorato.

QUESITO NR. 10

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Agerola è emerso che gli immobili de quo ricadono:

- Nell'ambito del vigente P.R.G. in "Zona elementare E.4, del tipo E, di salvaguardia della zona di tutela delle incisioni caratterizzanti la geomorfologia dei luoghi, nonché di salvaguardia delle pendici montane, oggetto di specifiche limitazioni a/l'esercizio delle attività agricole, per effetto delle condizioni paesistiche di raccordo con le aree della tutela mirata (Z. T. 1a-Z. T. 1b del P.U. T.);
 - Nell'ambito dell'adottato P.U.C., la particella 2383 sub. 2 del foglio 18 in zona classificata E3 "Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica" e le particelle 2382, 1220 e 1227 del foglio 18 parte in zona classificata E3 "Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica" e parte in zona omogenea E2 "Aree agricole si/va-pastorali";
 - Nell'ambito del P.U.T., L.R. 37/85, la particella 2383 sub. 2 del foglio 18 in Z.T.O 5 "Riqualificazione insediativa ed ambientale di 2° grado" e le particelle 2382, 1220 e 1227



del foglio 18 parte in Z.T.O 5 "Riqualificazione insediativa ed ambienta/e di 2° grado" e parte in Z.T.O 1b "Tutela de/l'ambiente naturale - 2 ° grado";

- In area sottoposta a vincolo idrogeologico;
- Nel vigente PSAI in zona R2 - P2 rischio medio;

QUESITO NR. 11

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).
- Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

In risposta al presente quesito lo scrivente al fine di acquisire gli elementi necessari e propedeutici per le valutazioni sulla conformità richiesta, ha richiesto all'Ufficio Urbanistica del Comune di Agerola (NA) gli estremi delle licenze edilizie legittimanti la costruzione dell'immobile sito in Agerola, via Carbonara nr. 4, distinto nel N.C.E.U. al fg. 18, p.lla n 2383, sub. 3, l'eventuale accertamento di opere eseguite sine titolo, eventuali provvedimenti repressivi, il possibile ricorso all'applicazione della sanatoria prevista dall'art. 36, D.P.R. 380 del 2001, l'esistenza di eventuali istanze di condono edilizio a sanatoria ex legge 47/85, 724/93 - 326/200 nonché la dichiarazione di agibilità dei citati immobili. **(Cfr. Alleg. 5)**

In relazione alla citata richiesta l'Ufficio Urbanistica del Comune di Agerola (NA) - Sezione Edilizia privata non ha provveduto a rispondere alla richiesta effettuata via pec. ma

da documenti reperiti nei vari accessi all'ufficio è stato reperito un verbale di sopralluogo effettuato dall'ente datato 24/03/2023 ove si evincono gli abusi effettuati sull'immobile oggetto di pignoramento **(Cfr. Alleg 6)**. Nel verbale su citato gli abusi riportati consistono nella trasformazione del sottotetto in camera da letto, quindi un cambio di destinazione e la realizzazione di una scala in legno esterna per accedere allo stesso dal cortile del livello sottostante.

Relativamente, invece, alla parte del quesito con la quale viene richiesta l'epoca di realizzazione degli immobili e la conformità agli stessi, lo scrivente tenuto conto dell'inesistenza, presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica, di provvedimenti amministrativi (Licenza edilizia, Concessione edilizia e/o Permesso di Costruire) dai quali dedurre la data certa di costruzione degli stessi, ritiene non potersi pronunciare sull'esatta epoca di costruzione né, conseguentemente, sulla loro conformità.

Dall'esito del sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, depositata in data 24/11/2008 dal geom. Naclerio Pasquale è presente una diversa distribuzione interna per il piano sottotetto e una apertura sul lato sud che crea un collegamento con il sub. 3, il tutto realizzato sine titolo.

VALUTAZIONI DEI COSTI PER IL PERFEZIONAMENTO DEI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVO A SANATORIA

Essendomi stato richiesto di valutare anche i costi per il rilascio di titoli a sanatoria, lo scrivente, in relazione agli elementi acquisiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Agerola (NA) relativi alla determinazione della sanzione, ha, relativamente alla tipologia di abuso (lievi difformità, sia distributive che di funzionalità) calcolato il costo per il rilascio del titolo in sanatoria, comprensivo anche degli oneri tecnici, in complessivi euro 3.144,32 così in analisi:

- sanzione pecuniaria Urbanistica	€ 1000,00;
- sanzione pecuniaria Catastale	€ 268,00;
- competenze tecniche CILA in sanatoria	€ 1000,00;
- variazione catastale	€ 400,00;
- contributo C.N.P.A.I.A 4% * 4.500,00	= € 56,00;
- IVA 22% * 1456,00	= €320,32;
- diritti segreteria	€ 100,00

Totale € 3.144,32



QUESITO NR. 12

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica *ex d.l.gs. 311/2006*, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, **salvo** che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi

In risposta al presente quesito, con pec del 26/04/2023 **(Cfr. Alleg 10)** è stato richiesto alla Direzione Generale della Regione Campania - U.O.D. Energia Efficientamento Energetico - se per gli immobili de quo fosse stato depositato l'attestato di prestazione energetica (APE) *ex d.l.gs. 311/2006*, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145, convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.

In riscontro a tale richiesta, il dirigente di tale Settore con nota prot. 221810 del 28/04/2023 ha comunicato che per le unità immobiliare in questione non risulta emesso alcun attestato di prestazione energetica. **(Cfr. Alleg 11)**

In ragione di quanto sopra, il sottoscritto ritiene che sussistino i presupposti per la redazione di tale certificazione, il cui costo è stimato in complessivi € 190,32 , così in analisi:

- Onorario	€ 150,00
- Contributo C.N.P.A.I.A. 4% x 150,00.....	€ 6,00
- I.V.A. 22% x 156,00	€ <u>34,32</u>
	Totale € 190,32

il quale, come prescritto dal quesito, *sarà decurtato dal prezzo base dell'immobile come determinato nel successivo quesito numero 19.*

QUESITO NR. 13

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

In risposta al quesito di cui sopra, il sottoscritto CTU tenuto conto della distribuzione interna e della presenza di un unico accesso agli immobili pignorati, ritiene che i beni de quo non siano suscettibile di suddivisione.

QUESITO NR. 14

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

In risposta al quesito numero 14, lo scrivente CTU dall'analisi della documentazione in atti ritiene che l'immobile de quibus non è pignorato pro-quota ed essendo lo stesso indivisibili, si procederà alla stima dei singoli immobili.

QUESITO NR. 15

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

In risposta al 15° quesito lo scrivente CTU, nel corso dell'accesso ha constatato che l'immobili erano liberi. L'inesistenza di contratti di locazione è stata, per altro, riscontrata con la certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia (NA), la quale, all'uopo interpellata con richiesta del 26 aprile 2023 (**Cfr. Allg. 12**), con risposta del 09/05/2023 (**Cfr. Alleg 13**) ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione sottoposti a registrazione.

QUESITO NR. 16

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

Per quanto richiesto con il presente quesito lo scrivente non ha acquisito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale in quanto l'immobile non è occupato dal coniuge.



QUESITO NR. 17

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

Per quanto richiesto dal quesito e da quanto accertato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Agerola è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono in zone con vincoli artistici, storici e ambientali.

Relativamente alla parte del quesito relativa ai vincoli e oneri di natura condominiali, in sede di accesso il debitore dichiara l'inesistenza di oneri di natura condominiale.

QUESITO NR. 18

rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

In risposta al quesito, tenuto conto che dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico ne consegue che il titolo di diritto sul bene dell' esecutato è difatti un titolo di proprietà.

QUESITO NR. 19

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



quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In risposta al presente quesito lo scrivente ha determinato il valore degli immobili sito in Agerola (NA) , via Carborra nr. 4, oggetto di pignoramento come media del valore desunto dall'applicazione del metodo diretto o sintetico, criterio correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, quell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del " valore reale " del bene, e del valore nominale, cioè il valore di mercato, come determinato dalla Agenzia delle Entrate attraverso i parametri di riferimento desunti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

A) IMMOBILE IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 18 PART.2383 SUB 3

Dall'applicazione del primo metodo è stato determinato il seguente valore:

A) procedimento diretto o sintetico

Per quanto concerne il procedimento diretto o sintetico, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha eseguito le fasi operative di seguito indicate:

- ✓ definizione preliminare - sulla scorta di una sufficiente estesa indagine di mercato - di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente " medio ";
- ✓ comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- ✓ trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Tenuto conto delle risultanze di quanto accertato presso agenzie immobiliari (tecnocasa, tecnorete), presenti in un intorno zonale quale quello in esame, e presso operatori del mercato immobiliare, per l'acquisizione di parametri di valutazione economica per la determinazione del valore del bene, quale valore medio di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili, è stato possibile assumere , con



riferimento alla data di stima richiesta , 2 semestre 2022, un valore unitario di mercato variabile da €/mq 860,00 (ottocentosessanta/00) a €/mq. 1.300,00 (milletrecento/00) , la cui media identifica un valore unitario "medio" di riferimento pari a euro 1.080,00 (euro milleottanta/00) **(Cfr. Alleg. 22)**

Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

La valutazione dell' immobile è stata ricondotta alla disamina analitica di una serie di parametri significanti fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati.

A — parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un insieme di caratteristiche, di vario tipo, quali: ubicazionale, di utenza, posizionale.

B — parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sue principali caratteristiche tipologiche di natura: strutturale, di finitura, impiantistico.

C — parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione, degli spazi interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, giardini, parcheggi, etc.

D — parametro urbanistico: inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica.

E — parametro di trasformazione inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

F — parametro estetico — architettonico inteso nel senso di una qualificazione artistica e stilistica dell'immobile, a seguito di soluzioni tecniche in grado di migliorare la qualità visiva dell'edificio, vuoi nelle facciate che negli ambienti interni.

G — parametro temporale inteso nel senso della obsolescenza fisica, funzionale, dell'immobile, con conseguente riduzione dei fattori di efficienza relativi a componenti di natura strutturale, statica, impiantistica, etc.



Comparazione parametrica dell'immobile di causa a quello di riferimento

Con separata comparazione dei parametri relativi agli immobili di causa a quello prima definito di "riferimento", ed in applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazione migliorativa o peggiorativa rispetto alla classificazione unitaria " media " dell'immobile di riferimento, si ha:

a — comparazione di parametri zionali.

La ubicazione zonale, praticamente poco distante dal centro della città e in prossimità dalle strutture pubbliche (scuole , ospedale, impianti sportivi, chiese, strutture commerciali) etc., la relativa facilità di fruizione di reti di servizi, l'invarianza urbanistica, con impossibilità nelle immediate vicinanze di nuove edificazioni, la possibilità di essere servita da mezzi pubblici connotano l'immobile di causa in termini incrementali, rispetto a quelli definibili " medi ". Conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente incrementale

$$K_z = 1,10$$

b - comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

- strutturale: l'esistenza di elementi strutturali da conformare alle vigenti leggi in materia antisismica nonché la necessità di una verifica globale dell'edificio ai fini della valutazione di eventuale adeguamento antisismico, induce l'adozione di un coefficiente decrementale pari a $K_{c1} = 0,95$

- di finitura: le caratteristiche di finitura, datate, stante la non recente costruzione dell'immobile, l'assenza di fenomenologie di degrado, possono essere tradotte, economicamente, in un coefficiente invariante, pari a $K_{c2} = 0,1,00$

- Impiantistico: l'inesistenza della certificazione di conformità ai sendi del DM 37/08 e la necessità di un adeguamento degli stessi può essere tradotto, in termini economici, in un coefficiente decrementale, pari $K_{c3} = 0,95$

L'insieme dei coefficienti strutturali, di finitura e impiantistico dà luogo ad un coefficiente totale costruttivo pari a :

$$K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 0,95 \times 1,00 \times 0,95 = 0,90$$



$$K_c = 0,90$$

c- comparazione di parametri funzionali.

In termini di razionale fruizione dell'immobile, per i percorsi e le articolazioni zonali e per la presenza di spazio pertinenziale del fabbricato, con accesso diretto dalla strada pubblica, appaiono più che accettabili, tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariante

$$K_f = 1,00$$

d — comparazione di parametri urbanistici.

La suddivisione dell'immobile inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica è accettabile per cui si può ritenere giusto una invarianza del coefficiente

$$K_{ur} = 1,00$$

e — comparazione di parametri di trasformazione.

La distribuzione degli spazi interni dell' appartamento, la puntuale posizione dei servizi, bagni e cucina, nonché la posizione degli affacci sia finestre che balconi, inducono l'applicazione di un coefficiente pari a

$$K_{tr} = 1,00$$

f — comparazione di parametri estetico — architettonici.

La linea architettonica seguita nella costruzione dell'edificio caratterizzata dalla presenza di lineamenti architettonici dei prospetti induce l'applicazione di un coefficiente invariante

$$K_{es-ar} = 1,00$$

g— comparazione di parametri temporali.

La datazione dell'immobile, di epoca remota , inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale pari a

$$K_{tem} = 0,95$$

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili al fabbricato di che trattasi, risulta pari a $K_{tot} = K_z \times K_c \times K_f \times K_{ur} \times K_{tr} \times K_{es-ar} \times K_{tem} = 1,10 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95$



Ktot = 0,94

Comparizione economica dell'immobile di causa a quello di riferimento

Applicando il coefficiente $k_{tot} = 0,94$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in oggetto, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento pari a euro/mq. 1080,00, si ottiene il valore unitario dell'immobile di causa pari a euro/mq $1080,00 \times 0,94 = \text{euro/mq } 1.015,20$ (millequindici/20) che si arrotonda ad € 1015,00 (millequindici/00)

Tenuto conto della superficie commerciale lorda, intesa come somma della superficie principale e di quella accessoria, quest'ultima omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio, pari a mq 81,30 è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile, nel modo in appresso e così in analisi:

Totale superficie commerciale mq 81,30

Valore di mercato dell'immobile euro/mq 1015,00 x mq 81,30 = € **82.519,50** (euro ottantaduecinquecentodicianove/50).

Dall'applicazione del secondo metodo è stato determinato il seguente valore:

B) Valore nominale dell'immobile

Il valore nominale dell'immobile si calcola attraverso i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare integrato da alcuni parametri e coefficienti correttivi e, più precisamente attraverso il prodotto fra la superficie espressa in metri quadri dell'immobile ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

Dove:

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.



K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove:

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Sulla base dei seguenti parametri :

Va OMI _{Min}	=	€ 860,00
Val OMI _{MAX}	=	€ 1300,00
Superficie lorda	=	mq. 81,30;
Piano	=	S1-T-1-2;
Categoria Catastale	=	A/3
K_1 (taglio superficie)	=	1
K_2 (Livello di piano)	=	0,2

Si ha:

$$K = (1 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,4$$

Per cui il valore nominale è pari :

$$\text{Valore nominale unitario} = 860,00 + (1.300,00 - 860,00) \times 0,4 = \text{€ } 1.036,00$$

$$\text{Valore nominale} = 1.036,00 \times 81,30 = \text{€ } \underline{\underline{84.226,80}}$$

Dalla media del valore determinato con il procedimento diretto o sintetico e con il valore nominale dell'immobile, si ritiene che il valore dei beni immobili, al tempo dell'apertura della successione, è pari a:

$$\text{Valore immobile} = \underline{\underline{82.519,50}} + \underline{\underline{84.226,80}} = \text{€ } \underline{\underline{83.373,15}}$$



Dal valore di mercato dell'immobile così determinato, decurtando le spese necessarie per la redazione dell'attestato di certificazione energetica (APE), quantificate in € 190,32, nonché le spese necessarie per la sanatoria per la diversa distribuzione interna, quantificate in € 3.144,32, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento risulta di € 80.038,51 (euro ottantatrentotto/51)

Pertanto, il valore di mercato dell' immobile di proprietà della sig. *OMSSIS***, sito sito in Agerola (NA) , via Carbobara n.4, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Agerola (NA) , foglio 18, particella 2383, sub 3, Categ. a/3, R. C. € 207,87, è di € 80.038,51 (euro ottantatrentotto/51).**

QUESITO NR. 20

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

Atteso che per gli immobili di cui è causa non è stata rinvenuta l'esistenza di alcun contratto di locazione (**Cfr. Allg. 13**), non sussistono i presupposti per la risposta al presente quesito.

In conformità alla disposizione del Giudice, ed entro il termine da esso assegnato, con pec del 17/03/2022 (**Cfr. Allg. 25**), lo scrivente ha trasmesso alle parti la bozza di perizia.

In virtù dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU, ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante gli elaborati e tutta la documentazione legale relativa alla controversia. Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Gragnano, 11 ottobre 2023

Il C.T.U.
Dott. Ing. Francesco Chiaramonte

