

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. SSA MARIA TROISI (EX DOTT. LUIGI BOBBIO)

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

R.G.E. n. 163/2019

PROMOSSO DA

CREDITORE: XXX

CONTRO

DEBITORE: XXX

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Immobile pignorato:

Appartamento sita in ROCCAPIEMONTE (SA) - Via Roma n. 120 (catastalmente n.83) – Piano T-1-2

Napoli 21 gennaio 2024

L'Esperto

arch. Giulia Izzo

INDICE

1. <u>PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA</u>	PAG. 4
2. <u>CONTROLLO PRELIMINARE</u>	PAG. 6
3. <u>ESPLETAMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTA AI QUESITI</u>	PAG. 6
3.1 QUESITO N.1.....	PAG. 8
3.2 QUESITO N.2.....	PAG. 11
3.3 QUESITO N.3.....	PAG. 20
3.4 QUESITO N.4.....	PAG. 23
3.5 QUESITO N.5.....	PAG. 27
3.6 QUESITO N.6.....	PAG. 30
3.7 QUESITO N.7.....	PAG. 35
3.8 QUESITO N.8.....	PAG. 36
3.9 QUESITO N.9.....	PAG. 38
3.10 QUESITO N.10.....	PAG. 38
3.11 QUESITO N.11.....	PAG. 39
3.12 QUESITO N.12.....	PAG. 39
3.13 QUESITO N.13.....	PAG. 45
3.14 QUESITO N.14.....	PAG. 45
4. <u>CONCLUSIONI</u>	PAG. 45

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - ISPEZIONI CATASTALI

- Doc.1 Visura storica Foglio 8 Particella 78 Sub 2
- Doc.2 Visura storica particella di terreno
- Doc.3 Planimetria catastale
- Doc.4 Estratto di Mappa
- Doc.5 Planimetria catastale 1940

ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOCATASTALI

- Doc.1 Elenchi sintetici per nominativi e per immobile
- Doc.2 Note Trascrizioni atti di titolarità
- Doc.3 Note Trascrizioni formalità
- Doc.4 Note Iscrizioni ipotecarie

ALLEGATO 3 – INQUADRAMENTO, RILIEVO METRICO, ELABORATI GRAFICI DI RAFFRONTO

- Doc.1 Inquadramento dell'immobile: vista satellitare ed aerea
- Doc.2 Rilievo dello stato dei luoghi
- Doc.3 Tavola comparativa stato dei luoghi/planimetria catastale
- Doc.4 Tavola comparativa stato dei luoghi/planimetria catastale del 1940
- Doc.5 Tavola comparativa Estratto di Mappa/Vista Satellitare

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5 – TITOLI DI PROVENIENZA

- Doc.1 Atto di costituzione di trust del 2010 – Notaio xxx
- Doc.2 Atto di compravendita del 2008 – Notaio xxx
- Doc.3 Atto di donazione del 1948 – Notaio xxx

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Doc. 1 Richiesta accesso agli atti Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Roccapiemonte
- Doc. 2 Attestazione Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Roccapiemonte

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE UFFICIO ANAGRAFE

Doc.1 Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia

ALLEGATO 8 – VERBALI DI ACCESSO

Doc.1 Verbale di accesso del 16/03/2023

Doc.2 Verbale di accesso del 23/03/2023

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA

PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 15/02/2023, l'Illustrissimo G.E. Luigi Bobbio, della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, nominava la sottoscritta Architetto Giulia Izzo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli con il n. 8037, con studio in Napoli alla via San Domenico, 132 – 80126, Esperto Stimatore nel giudizio R.G.E. n. 163/2019. La sottoscritta, a seguito della nomina, in data 21/02/2023 accettava l'incarico conferitole.

OGGETTO

Oggetto di Procedimento Esecutivo, di cui al pignoramento trascritto in data 21/8/2019 ai nn.34544/26555 contro il signor XXX, per la quota di 1/1 per il diritto di Proprietà, è il seguente immobile:

- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE sita in Roccapiemonte (SA), alla Via Roma n.120 catastalmente 83, sviluppatasi su piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di un fabbricato di vecchia costruzione in muratura tradizionale, in mediocri e fatiscenti condizioni manutentive.

Ai vani al piano terra del compendio pignorato si accede, attraverso delle porte che si aprono direttamente sulla corte comune. Ai vani al piano primo, si accede attraverso una porta con cancello posta in cima alla scalinata esterna che si apre sul medesimo cortile. Ai vani al piano secondo sottotetto non è possibile accedere in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra.

Il compendio pignorato, nel suo complesso è composto da tre vani e mezzo catastali. Nel dettaglio si compone

√ Al piano terra:

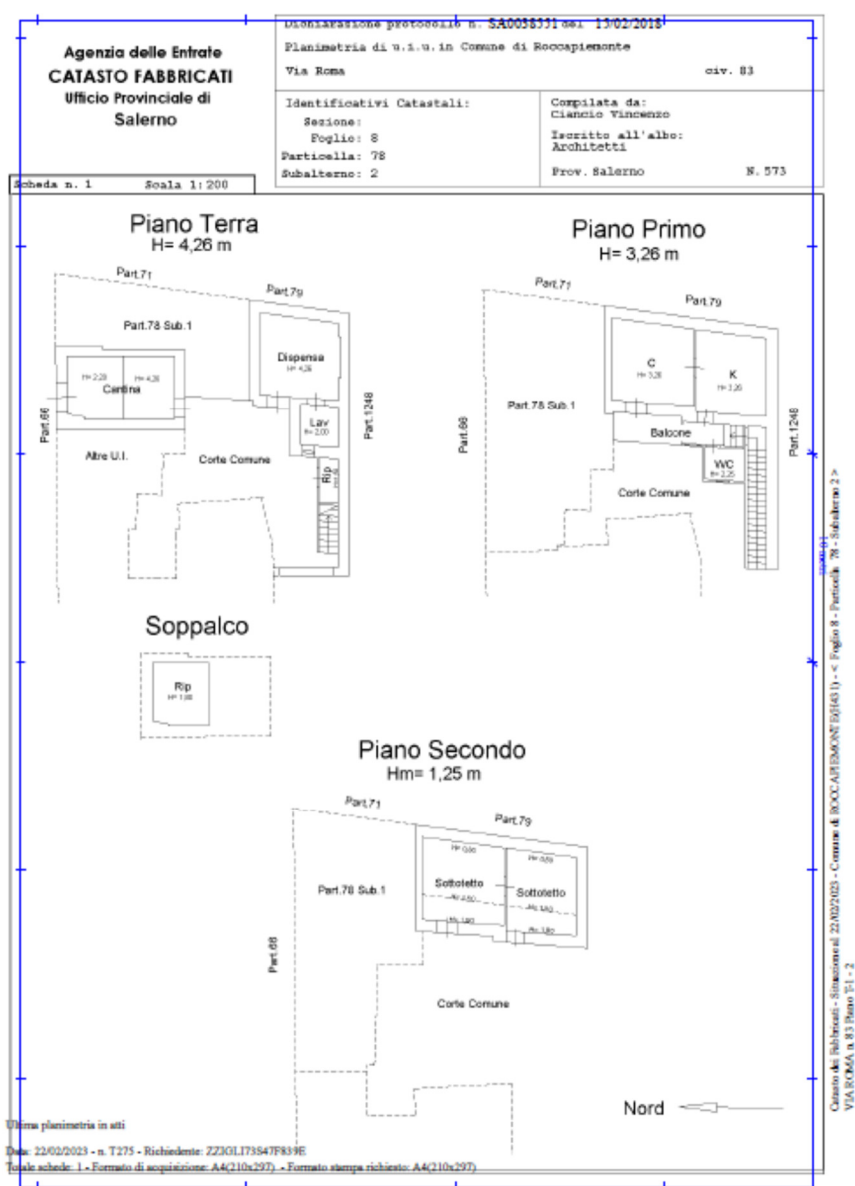
1. da un vano terraneo adibito a camera da letto con angolo cottura, accessibile tramite una porta posta direttamente sul cortile, dotata di sovrastante finestra, con annesso piccolo w.c. dotato di finestrino sul cortile ed altra finestra;
2. Da un ripostiglio sottoscala in stato del tutto grezzo, con accesso tramite un pannello posto davanti all'apertura;
3. da un vano terraneo coperto da volta, adibito ad uso residenziale, con zona giorno al livello terra e camera da letto su soppalco occupante una parte della superficie, non accessibile in quanto privo di scala. Al vano terraneo si accede mediante una porta, con sovrastante piccolo finestrino, che si apre direttamente sul cortile ed è dotato di altra porta, sul lato opposto all'ingresso, allo stato chiusa e non accessibile.

√ Al piano primo, dotato di balcone:

1. da un vano, accessibile dalla prima porta-finestra a destra varcando la porta di ingresso che conduce

- al balcone, adibito a cucina e zona pranzo;
 - 2. da un vano, accessibile tramite il vano adibito a cucina, adibito a camera da letto, dotato di porta-finestra sul balcone;
 - 3. da un w.c., accessibile dalla porta a sinistra, varcando la porta di ingresso che conduce al balcone.
- √ Al piano secondo: da un sottotetto, non accessibile in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra.

Il compendio pignorato è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Roccapiemonte (SA) con:
Foglio 8 - Particella 78 - Sub 2 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale 92 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 90 mq - Rendita € 180,40 – indirizzo Via Roma n.83, Piano T-1 - 2, in ditta a XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, 1/1 in regime di separazione dei beni.



Planimetria catastale

PARTI IN CAUSA

Parti in causa sono:

- **XXX** (C.F. 02224410023 e P.IVA: 02675650028), in qualità di *Creditore Procedente*, rappresentato e difeso dagli Avvocati XXX (C.F. XXX) e XXX (C.F. XXX);
- Signor **XXX** nata a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, in qualità di *Debitore Esecutato*.

Tutto ciò premesso e riferito, la sottoscritta professionista procedeva alla stesura della relazione di consulenza tecnica di ufficio.

2. CONTROLLO PRELIMINARE

“Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente, anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art- 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stato depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non siano affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio

rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico.

Nel caso negativo del controllo l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali) e la segnalazione al G.E. dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato: l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.)”

Con riferimento agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e del controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. di cui al presente quesito, la sottoscritta ha effettuato tutte le necessarie indagini mediante l'analisi della certificazione notarile sostitutiva, depositata nel fascicolo telematico, redatta dal Notaio Dottor Sergio Cappelli di Bisignano in data 9/9/2019, nonché consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale. Tali indagini sono state effettuate su tutti i nominativi che, per il periodo su indicato, si sono susseguiti nel possesso del bene nonché sui dati catastali dell'immobile.

In risposta al presente quesito concernente la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., si segnala che:

la relazione notarile:

- certifica le risultanze dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ovvero atto di donazione a rogito del Notaio XXX del 24/10/1948, repertorio n.4942, raccolta n.3156, registrato a Mercato Sanseverino il 13/11/1948 al n.395, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 20/11/1948 ai nn.15758/14951;
- riporta gli attuali dati catastali.

Alla luce del controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c si indicano di seguito i documenti mancanti:

- Estratto catastale attuale ed estratto catastale storico
- Estratto di mappa della particella di terreno su cui ricade il compendio pignorato

La Sottoscritta ha provveduto ad acquisire:

- √ Certificato di residenza dal quale risulta che il Sig. XXX, nato il XXX in Roccapiemonte (SA) è iscritto all'indirizzo Via Roma n. 120 – Roccapiemonte (SA) (cfr. Allegato 7 – Doc.1).
- √ Visura storica del cespite, visura storica della particella di terreno su cui sorge il fabbricato, estratto di

mappa, planimetria catastale. In sede di accesso, la scrivente ha preso visione ed estratto foto della planimetria catastale originaria, non rinvenuta agli atti catastali (cfr. Allegato 1 – da Doc. 1 a Doc. 4).

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI

3.1 QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

“L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½ 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 n. 2).*

Al riguardo:

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

- *Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con i dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
 - *Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima.*
 - *Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo,*

producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

b) Nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità 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 la risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

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

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.

*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 (stralciando dalla descrizione).*

*In risposta a tale quesito, 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, con proprietà aliena, ecc.".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze ed indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio".

Diritti reali pignorati

Il diritto reale espropriato indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è costituito dalla PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1 e corrisponde al diritto trasferito con atto di compravendita per Notaio XXX di Nocera Superiore del 9/7/2008, repertorio n.129583, raccolta n.21069, registrato a Pagani il 10/7/2008 al n.6437/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il giorno 11/7/2008 ai nn.28284/19813.

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le condizioni catastali ed urbanistiche, si ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

Lotto Unico

- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE sita in Roccapiemonte (SA), alla Via Roma n.120 catastalmente 83,

sviluppatasi su piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di un fabbricato di vecchia costruzione in muratura tradizionale, in mediocri e fatiscenti condizioni manutentive.

Ai vani al piano terra del compendio pignorato si accede, attraverso delle porte che si aprono direttamente sulla corte comune. Ai vani al piano primo, si accede attraverso una porta con cancello posta in cima alla scalinata esterna che si apre sul medesimo cortile. Ai vani al piano secondo sottotetto non è possibile accedere in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra.

Il compendio pignorato, nel suo complesso è composto da tre vani e mezzo catastali. Nel dettaglio si compone

√ Al piano terra:

1. da un vano terraneo adibito a camera da letto con angolo cottura, accessibile tramite una porta posta direttamente sul cortile, dotata di sovrastante finestra, con annesso piccolo w.c. dotato di finestrino sul cortile ed altra finestra;
2. da un ripostiglio sottoscala in stato del tutto grezzo, con accesso tramite un pannello posto davanti all'apertura;
3. da un vano terraneo coperto da volta, adibito ad uso residenziale, con zona giorno al livello terra e camera da letto su soppalco occupante una parte della superficie, non accessibile in quanto privo di scala. Al vano terraneo si accede mediante una porta, con sovrastante piccolo finestrino, che si apre direttamente sul cortile ed è dotato di altra porta, sul lato opposto all'ingresso, allo stato chiusa e non accessibile.

√ Al piano primo, dotato di balcone:

1. da un vano, accessibile dalla prima porta-finestra a destra varcando la porta di ingresso che conduce al balcone, adibito a cucina e zona pranzo;
2. da un vano, accessibile tramite il vano adibito a cucina, adibito a camera da letto, dotato di porta-finestra sul balcone;
3. da un w.c., accessibile dalla porta a sinistra, varcando la porta di ingresso che conduce al balcone.

√ Al piano secondo: da un sottotetto, non accessibile in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra (*cfr. Allegato 3 - Doc.2*).

Identificazione catastale

L'immobile allo stato attuale è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Roccapiemonte (SA) con:

Foglio 8 - Particella 78 - Sub 2 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale 92 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 90 mq - Rendita € 180,40 – indirizzo Via Roma n.83, Piano T-1 - 2, in ditta a XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, 1/1 in regime di separazione dei beni (*cfr. Allegato 1 – Doc.1*).

Identificazione catastale particella di terreno

L'immobile oggetto di pignoramento ricade sulla particella di terreno identificata catastalmente al N.C.T. del Comune di Roccapiemonte (SA) con:

Foglio 8 – Particella 78 – Qualità Ente Urbano – Superficie 116 mq (cfr. Allegato 1 - Doc.2).

Di seguito si rappresenta immagine di sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa, con individuazione della particella del fabbricato di cui il cespite è parte (cfr. Allegato 3 - Doc.5).

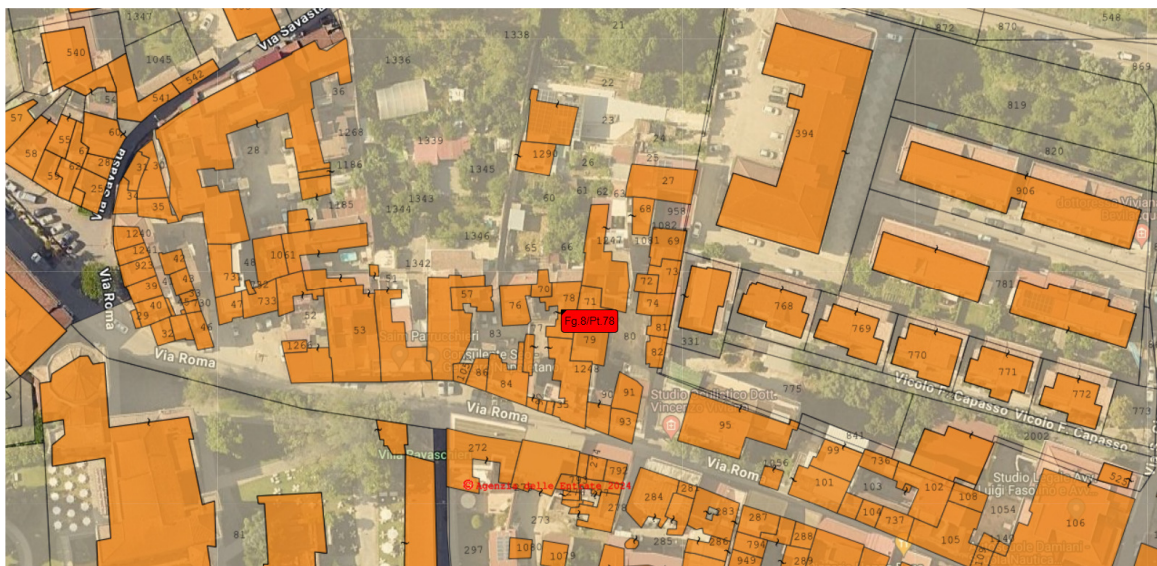


Immagine di sovrapposizione estratto di mappa e vista satellitare

Confini

Il bene confina, a corpo, a NORD con particella 66, ad OVEST con corte comune, a SUD con particella 1248, ad EST con particella 71 e particella 79 (cfr. Allegato 3, Doc. 2).

3.2 QUESITO N. 2 - 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 allegata 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.

*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.*

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) da 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.

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.*

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNICO

- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE sita in Roccapiemonte (SA), alla Via Roma n.120 catastalmente 83, sviluppatasi su piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di un fabbricato di vecchia costruzione in muratura tradizionale, in mediocri e fatiscenti condizioni manutentive.

Ai vani al piano terra del compendio pignorato si accede, attraverso delle porte che si aprono direttamente sulla corte comune. Ai vani al piano primo, si accede attraverso una porta con cancello posta in cima alla scalinata esterna che si apre sul medesimo cortile. Ai vani al piano secondo sottotetto non è possibile accedere in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra.

Il compendio pignorato, nel suo complesso è composto da tre vani e mezzo catastali. Nel dettaglio si compone

√ Al piano terra:

1. da un vano terraneo adibito a camera da letto con angolo cottura, accessibile tramite una porta posta direttamente sul cortile, dotata di sovrastante finestra, con annesso piccolo w.c. dotato di finestrino sul cortile ed altra finestra;
2. da un ripostiglio sottoscala in stato del tutto grezzo, con accesso tramite un pannello posto davanti all'apertura;
3. da un vano terraneo coperto da volta, adibito ad uso residenziale, con zona giorno al livello terra e camera da letto su soppalco occupante una parte della superficie, non accessibile in quanto privo di scala. Al vano terraneo si accede mediante una porta, con sovrastante piccolo finestrino, che si apre direttamente sul cortile ed è dotato di altra porta, sul lato opposto all'ingresso, allo stato chiusa e non accessibile.

√ Al piano primo, dotato di balcone:

1. da un vano, accessibile dalla prima porta-finestra a destra varcando la porta di ingresso che conduce al balcone, adibito a cucina e zona pranzo;

2. da un vano, accessibile tramite il vano adibito a cucina, adibito a camera da letto, dotato di porta-finestra sul balcone;
 3. da un w.c., accessibile dalla porta a sinistra, varcando la porta di ingresso che conduce al balcone.
- √ Al piano secondo: da un sottotetto, non accessibile in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra (*cf. Allegato 3 - Doc.2*).

Descrizione del contesto

- Il fabbricato di cui è parte il cespite oggetto di pignoramento sorge a Via Roma n.120 catastalmente 83, in zona centrale, dotata dei principali servizi ed attività commerciali, strutture scolastiche ed amministrative, nelle immediate vicinanze di Villa Ravaschieri e non lontano dall'imbocco dell'autostrada A30 Caserta-Salerno. La zona di ubicazione è a prevalente carattere residenziale e commerciale (*cf. Allegato 3, Doc. 1*). Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura tradizionale e solai in legno. Esso si compone di n. 3 piani fuori terra compreso il piano sottotetto. Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive mediamente mediocri e fatiscenti per le quali si richiedono interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria alle facciate con verifica delle strutture per eventuali interventi di consolidamento.

Esternamente il fabbricato è rifinito in parte ad intonacatura ed attintatura di colore giallo e bianco, in parte con muratura a vista. E' coperto da tetto a falde (*cf. Allegato 4*).

Di seguito alcune immagini illustrative del fabbricato.





Viste esterne fabbricato

Descrizione dell'immobile

- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE sita in Roccapiemonte (SA), alla Via Roma n.120 catastalmente 83, sviluppantesi su piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di un fabbricato di vecchia costruzione in muratura tradizionale, in mediocri e fatiscenti condizioni manutentive.

Ai vani al piano terra del compendio pignorato si accede, attraverso delle porte che si aprono direttamente sulla corte comune. Ai vani al piano primo, si accede attraverso una porta con cancello posta in cima alla scalinata esterna che si apre sul medesimo cortile. Ai vani al piano secondo sottotetto non è possibile accedere in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra (cfr. Allegato 3 - Doc.2).

Distribuzione degli ambienti

Il compendio pignorato, nel suo complesso è composto da tre vani e mezzo catastali. Nel dettaglio si compone

√ Al piano terra:

1. da un vano terraneo adibito a camera da letto con angolo cottura, accessibile tramite una porta posta direttamente sul cortile, dotata di sovrastante finestra, con annesso piccolo w.c. dotato di finestrino sul cortile ed altra finestra;
2. da un ripostiglio sottoscala in stato del tutto grezzo, con accesso tramite un pannello posto davanti all'apertura;
3. da un vano terraneo coperto da volta, adibito ad uso residenziale, con zona giorno al livello terra e camera da letto su soppalco occupante una parte della superficie, non accessibile in quanto privo di scala. Al vano terraneo si accede mediante una porta, con sovrastante piccolo finestrino, che si apre direttamente sul cortile ed è dotato di altra porta, sul lato opposto all'ingresso, allo stato chiusa e non accessibile.

√ Al piano primo, dotato di balcone:

1. da un vano, accessibile dalla prima porta-finestra a destra varcando la porta di ingresso che conduce al balcone, adibito a cucina e zona pranzo;
2. da un vano, accessibile tramite il vano adibito a cucina, adibito a camera da letto, dotato di porta-finestra sul balcone;
3. da un w.c., accessibile dalla porta a sinistra, varcando la porta di ingresso che conduce al balcone.

Al piano secondo: da un sottotetto, non accessibile in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra.

Finiture

Le finiture del compendio pignorato sono così composte

√ Al piano terra:

il vano terraneo adibito a camera da letto con angolo cottura, è pavimentato con marmette in graniglia colore beige con riquadro in marmette decorate con motivi floreali. La parete di appoggio dell'arredo cucina è rivestita per un'altezza di circa 2,00 mt di piastrelle in monocottura di dimensioni 20 x 20 cm di colore giallo ocra disposte a cardamone e fascia che forma un riquadro di piastrelle in monocottura di dimensioni 20 x 20 cm di colore blu. Le restanti pareti ed il soffitto a volta sono rifiniti ad intonacatura ed attintatura di colore bianco. Il w.c., dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, è pavimentato con piastrelle in monocottura di dimensioni 20 x 20 cm di colore azzurro, con pareti rivestite in piastrelle in monocottura di dimensioni 20 x 20 cm di colore bianco. La porta di ingresso è in legno tamburato, con cancello in ferro, la finestra sovrastante in legno con grata in ferro. La porta del w.c. è a soffietto ed il finestrino è in alluminio.

Il vano terraneo, adibito ad uso residenziale è pavimentato con listelli in legno. Le pareti ed il soffitto a volta sono rifiniti ad intonacatura ed attintatura di colore bianco. La porta di ingresso e la sovrastante finestra sono in alluminio.

√ Al piano primo i due vani sono pavimentati con marmette in graniglia di dimensioni pari a 20 x 20 cm di colore beige, con riquadro in marmette decorate con motivi geometrici. Le restanti pareti ed il soffitto

sono rifiniti ad intonacatura ed attintatura di colore bianco.

Il w.c., dotato di vaso, bodet, lavabo e piatto doccia, è pavimentato con piastrelle in monocottura di dimensioni pari a 20 x 20 cm di colore azzurro, disposte a cardamome. Le pareti sono rivestite da piastrelle con decoro mosaicato di colori verde sulla parete del lavabo e del piatto doccia e bianco sulla con fascia color arancio sulle restanti pareti.

Il balcone, in parte verandato, per il tratto che distribuisce bagno e primo vano, e protetto da ringhiera in ferro, presenta pavimentazione in piastrelle di monocottura di dimensioni pari a 20 x 20 cm di colore beige. La porta di ingresso è in alluminio, le porte-finestre sono in legno e vetro, la porta di collegamento dei due vani e la porta del w.c. sono in legno.

Impianti

I vani che compongono il compendio pignorato, a meno del vano soppalcato a piano terra, sono dotati di impianto idrico, elettrico a gas. Non è stata fornita la certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i.. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 600,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'Appartamento è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 500,00 (oltre verifica).

Esposizione e luminosità

I vani che compongono il compendio pignorato, sono dotati di finestre e porta-finestre collocati principalmente ad OVEST a meno del vano terraneo soppalcato al piano terra che presenta porta-finestra e finestra a SUD. La luminosità complessiva dei vari vani è mediamente sufficiente, sia per la presenza di ostacoli permanenti quali fabbricati nelle vicinanze, sia per il numero e per le dimensioni delle aperture che garantiscono un sufficiente rapporto aero-illuminante ai singoli ambienti.

Stato manutentivo

I vani che compongono il compendio pignorato, non essendo stato oggetto di ristrutturazioni se non di interventi minimi e parziali, si presentano in stato manutentivo interno di livello mediocre, necessitante, pertanto, di interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione impianti e finiture.

Giudizio sulla distribuzione interna

La distribuzione degli ambienti del compendio pignorato non è di tipo razionale, in quanto trattasi di vani ricavati da una consistenza originaria maggiore e di utilizzo confacente ad una abitazione di tipo popolare ed originaria dell'epoca costruttiva (*cf. Allegato 3 - Doc.2*).

Di seguito alcune immagini illustrative dell'immobile pignorato (*cf. Allegato 4*).



Vano terraneo soppalcato



Vano terraneo soppalcato



Vano terraneo soppalcato



Vano terraneo con cucina e bagno



Vano terraneo con cucina e bagno



Vano terraneo con cucina e bagno



Vano terraneo con cucina e bagno



Ripostiglio sottoscala



Scala esterna



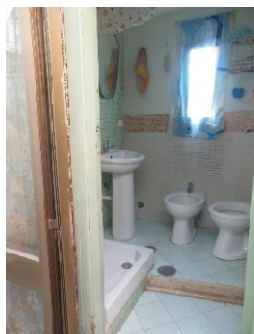
Porta di ingresso al piano primo



Vano adibito a cucina-pranzo piano primo



Camera da letto piano primo



W.c. piano primo



Balcone piano primo



Balcone piano primo



Finestra sottotetto piano secondo



Vista cortile comune dal balcone

Superficie netta calpestabile

La superficie calpestabile del cespite è stata calcolata come somma delle superfici utili dei singoli vani, così come di seguito indicato (cfr. Allegato 3, Doc. 2).

UNITÀ IMMOBILIARE	Livello	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile (mq)	Coefficiente	Sup. Raggiagliata (mq)
Superfici principali					
Monovano con cucina - Piano Terra	1	Residenziale	15,00	1	15,00
W.c. - Piano Terra	1	Residenziale	3,00	1	3,00
Ripostiglio - Piano Terra	1	Residenziale	2,00	1	2,00
Monovano soppalcato - Piano Terra	1	Residenziale	16,00	1	16,00
Soppalco - Piano Terra	1	Residenziale	8,00	1	8,00
Cucina-Pranzo - Piano Primo	1	Residenziale	13,00	1	13,00
Camera da letto - Piano Primo	1	Residenziale	14,00	1	14,00
W.c. - Piano Primo	1	Residenziale	3,00	1	3,00
Tot. sup. netta			44,00		74,00
Superfici Pertinenze esclusive accessorie					
Sottotetto	1	Residenziale	13,00	0,1	1,30
Sottotetto	1	Residenziale	14,00	0,1	1,40
Tot. sup. pertinenze accessorie			27,00		2,70
Superfici Pertinenze esclusive di ornamento					
Balcone	1	Residenziale	5,00	0,3	1,50
Balcone verandato	1	Residenziale	3,00	0,3	0,90
Tot. sup. pertinenze esclusive di ornamento			8,00		2,40

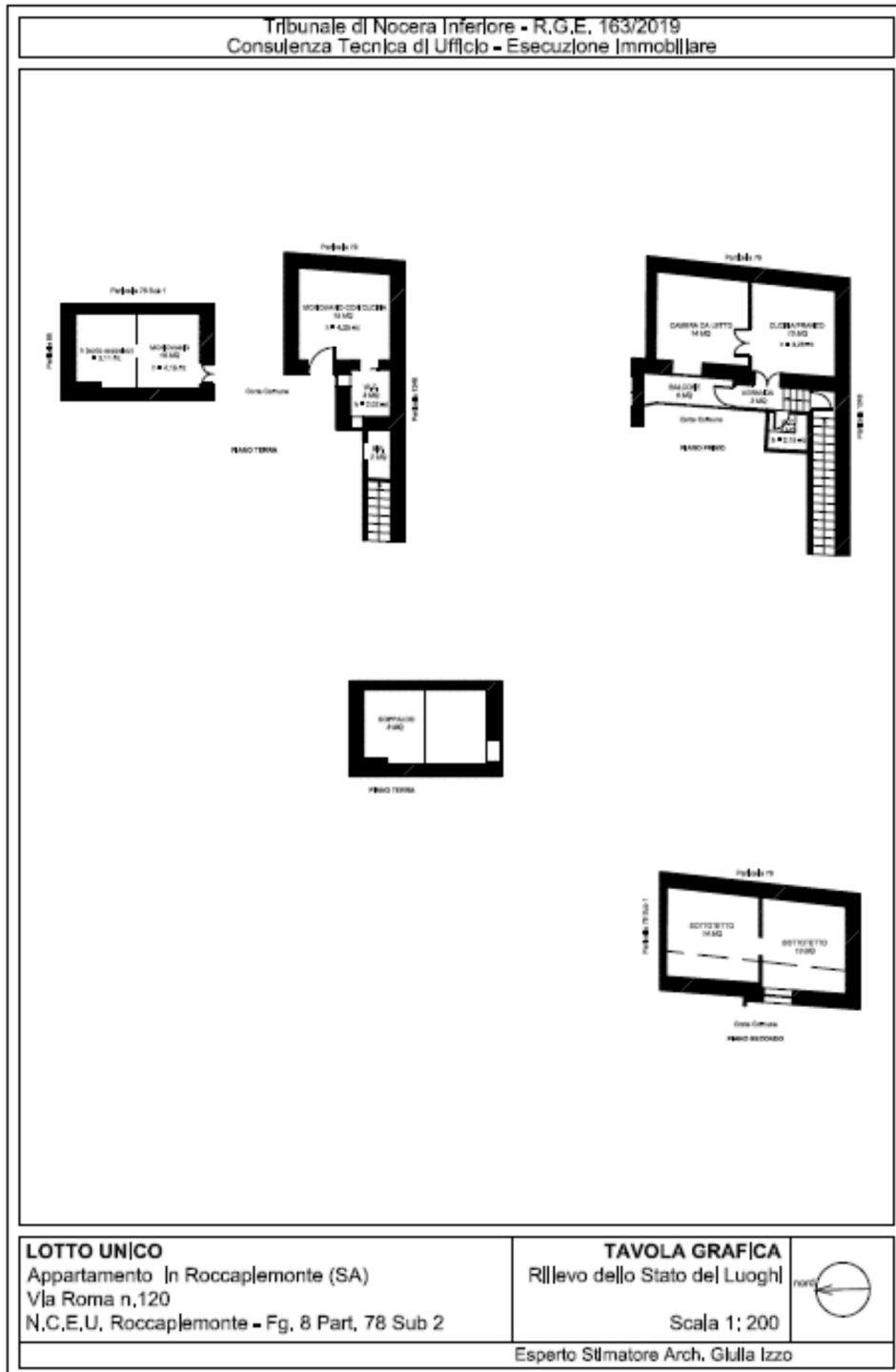
per una superficie totale netta calpestabile pari a 74,00 mq, una superficie di sottotetto non accessibile pari a 27,00 mq ed una superficie di balcone e veranda pari a 8,00 mq.

L'altezza media rilevata per il vano terraneo con angolo cottura e w.c.. è pari a 3,14 mt, per un'altezza minima pari a 2,02 mt ed un'altezza massima pari a 4,25 mt.

L'altezza media rilevata per il monovano soppalcato è pari a 3,14 mt per un'altezza minima pari a 2,02 mt ed un'altezza massima pari a 4,25 mt.

L'altezza media rilevata per i vani al piano primo è pari a 2,72 mt, per un'altezza minima pari a 2,15 mt ed un'altezza massima pari a 3,28 mt.

Di seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi così come rilevato nel corso dell'accesso (cfr. Allegato 3 - Doc.2).



Rilievo dello stato dei luoghi

Superficie lorda commerciale

Nella determinazione della superficie commerciale si terrà conto di quanto assentito urbanisticamente. Tenuto conto che a seguito di accesso agli atti non sono stati rinvenute pratiche edilizie, le consistenze e le destinazioni sono state desunte da quanto descritto nell'atto di donazione a rogito del Notaio XXX del 24/10/1948 e dalla planimetria catastale di impianto del 1941, acquisita nel corso dell'accesso ma non rinvenuta agli atti del catasto.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, tenendo conto di quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1940 e della planimetria catastale ultima in atti, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 75,00 mq data dalla somma di:

- √ superficie lorda principale pari a 40,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda dei balconi (pertinenza esclusive di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a $11,00 \times 0,30 = 3,30$ mq
- √ superficie lorda del lastrico solare, attuale sottotetto (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,10, ovvero pari a $39,00 \times 0,10 = 3,90$ mq
- √ superficie lorda dei vani al piano terra (pertinenze accessorie di ornamento dell'unità immobiliare), ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,50, ovvero pari a $55,00 \times 0,50 = 27,50$ mq
- √ superficie lorda del ripostiglio sottoscala (pertinenza accessoria di ornamento dell'unità immobiliare), ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,10, ovvero pari a $3,00 \times 0,10 = 0,30$ mq

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		<i>coefficiente</i>	<i>(So)</i>
Superficie principale (Piano Primo)	40,00	1,00	40,00
Totale superficie principali			40,00
Superficie balconi	11,00	0,30	3,30
Superficie lastrico (attuale sottotetto)	39,00	0,10	3,90
Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento			7,20
Superfici pertinenze accessorie di ornamento (Piano Terra)	55,00	0,50	27,50
Ripostiglio	3,00	0,10	0,30
Totale superfici pertinenze accessorie di ornamento			27,80
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			75,00

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

3.3 QUESITO N. 3 – 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 acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
- In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- 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 la 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);
- Deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - Se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - Se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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**.

Al 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.”

Identificazione catastale

L'immobile allo stato attuale è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Roccapiemonte (SA) con:

Foglio 8 - Particella 78 - Sub 2 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale 92 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 90 mq - Rendita € 180,40 – indirizzo Via Roma n.83, Piano T-1 - 2, in ditta a XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 1 – Doc.1).

Identificazione catastale particella di terreno

L'immobile oggetto di pignoramento ricade sulla particella di terreno identificata catastalmente al N.C.T. del Comune di Roccapiemonte (SA) con:

Foglio 8 – Particella 78 – Qualità Ente Urbano – Superficie 116 mq (cfr. Allegato 1 - Doc.2).

Di seguito si rappresenta immagine di sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa, con

individuazione della particella del fabbricato di cui il cespite è parte (cfr. *Allegato 3 - Doc.5*).

Storia catastale

I dati catastali, a partire dall'impianto meccanizzato del 30/6/1987, non sono stati oggetto di variazioni ad eccezione della variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.5041.1/2018 del 14/2/2018 Pratica n.SA0038551.

Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

Nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nel titolo di provenienza e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali rispondono ai dati delle risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale. Si evidenziano le seguenti difformità:

1. Diversa destinazione d'uso.

- √ Il vano soppalcato indicato come 'cantina' al piano terra presenta una utilizzazione residenziale, con soppalco ad uso camera da letto.
- √ Il vano indicato come 'dispensa' al piano terra presenta una utilizzazione residenziale, con angolo cottura ed adibito a camera da letto. Il locale indicato in planimetria come 'lavanderia' è di fatto un w.c.

2. Difformità prospettiche.

- √ Il sottotetto, non accessibile in quanto privo di scala ed all'apparenza allo stato grezzo, presenta una sola finestra, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale che mostra la presenza di due finestre.

Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (cfr. *Allegato 3, Doc.4*).

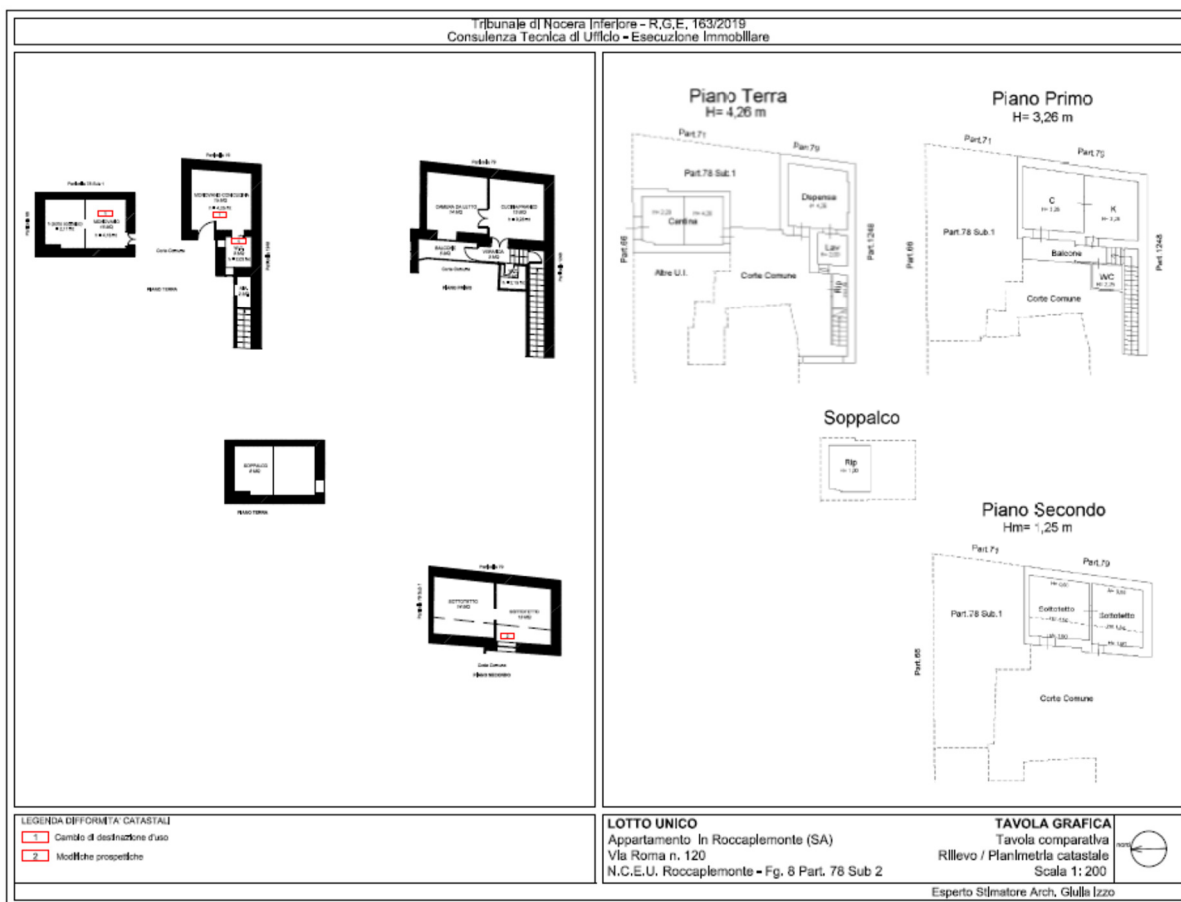


Tavola di confronto tra Rilievo dello stato dei luoghi e Planimetria catastale

3.4 QUESITO N. 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

“L’esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO) : – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est , è riportato nel 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 corrisponde 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 _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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 od eccessivamente lunghe.”

LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà

SCHEDA SINTETICA

▪ **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE**

sita in Roccapiemonte (SA), alla Via Roma n.120 catastalmente 83, sviluppatasi su piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto), di un fabbricato di vecchia costruzione in muratura tradizionale, in mediocri e fatiscenti condizioni manutentive.

Ai vani al piano terra del compendio pignorato si accede, attraverso delle porte che si aprono direttamente sulla corte comune. Ai vani al piano primo, si accede attraverso una porta con cancello posta in cima alla scalinata esterna che si apre sul medesimo cortile. Ai vani al piano secondo sottotetto non è possibile accedere in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra.

Il compendio pignorato, nel suo complesso è composto da tre vani e mezzo catastali. Nel dettaglio si compone

√ Al piano terra:

1. da un vano terraneo adibito a camera da letto con angolo cottura, accessibile tramite una porta posta direttamente sul cortile, dotata di sovrastante finestra, con annesso piccolo w.c. dotato di finestrino sul cortile ed altra finestra;
2. Da un ripostiglio sottoscala in stato del tutto grezzo, con accesso tramite un pannello posto davanti all'apertura;
3. da un vano terraneo coperto da volta, adibito ad uso residenziale, con zona giorno al livello terra e camera da letto su soppalco occupante una parte della superficie, non accessibile in quanto privo di scala. Al vano terraneo si accede mediante una porta, con sovrastante piccolo finestrino, che si apre direttamente sul cortile ed è dotato di altra porta, sul lato opposto all'ingresso, allo stato chiusa e non accessibile.

√ Al piano primo, dotato di balcone:

1. da un vano, accessibile dalla prima porta-finestra a destra varcando la porta di ingresso che conduce al balcone, adibito a cucina e zona pranzo;
2. da un vano, accessibile tramite il vano adibito a cucina, adibito a camera da letto, dotato di porta-finestra sul balcone;
3. da un w.c., accessibile dalla porta a sinistra, varcando la porta di ingresso che conduce al balcone.

√ Al piano secondo: da un sottotetto, non accessibile in quanto privo di collegamento con il piano primo ed all'apparenza allo stato grezzo, dotato di finestra.

▪ Identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Roccapiemonte (SA) con:

Foglio 8 - Particella 78 - Sub 2 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale 92 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 90 mq - Rendita € 180,40 – indirizzo Via Roma n.83, Piano T-1 - 2, in ditta a XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, 1/1 in regime di separazione dei beni.

▪ Confina, a corpo, a NORD con particella 66, ad OVEST con corte comune, a SUD con particella 1248, ad EST con particella 71 e particella 79.

- La superficie netta calpestabile totale dell'abitazione è pari a 74,00 mq, una superficie di sottotetto non accessibile pari a 27,00 mq ed una superficie di balcone e veranda pari a 8,00 mq, mentre la superficie lorda commerciale, tenendo conto di quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1940 e della planimetria catastale ultima in atti, è pari arrotondata a 75,00 mq.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

- L'immobile risulta parte di un fabbricato risalente ad epoca antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale di impianto del 1940, derivante da una maggiore consistenza, successivamente frazionata, come descritto nel rogito notarile del 1948 e come da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 2018.

Alla luce della documentazione acquisita, non risultando titoli edilizi legittimanti le variazioni successive all'epoca dell'impianto, il confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato originariamente legittimato, verrà effettuato tenendo conto della consistenza rappresentata nella planimetria catastale del 04/01/1940 rapportata alla planimetria catastale attuale presentata in data 15/02/2018 (cfr. *Allegato 6 - Doc.1-2*).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1940, si rilevano le seguenti difformità:

1) Frazionamento consistente in:

- √ Formazione nuova unità immobiliare su più livelli con vani principali e vani accessori, derivante dallo scorporo di alcuni vani che componevano l'originaria consistenza del fabbricato

2) Diversa distribuzione degli Spazi Interni: consistente in:

- √ Al Piano terra: realizzazione del w.c. collegato con il monovano con cucina
- √ Al Piano primo: realizzazione cucina in luogo dell'originaria camera

3) Ampliamento: consistente in:

- √ Al piano terra: realizzazione soppalco su monovano
- √ Al piano primo: realizzazione w.c. su originario terrazzo e realizzazione veranda su originario ballatoio
- √ Al piano secondo: realizzazione sottotetto su originario terrazzo

4) Modifiche prospettiche consistenti in:

- √ Al piano terra: apertura finestrino nel w.c.
- √ Al piano primo: realizzazione w.c. su originario terrazzo e realizzazione veranda su originario ballatoio
- √ Al piano secondo: realizzazione sottotetto su originario terrazzo

Si specifica che per le difformità su elencate non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede (Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 21/5/2010 ai nn.21222/3753) sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Tenuto conto, altresì, dell'avvenuto frazionamento dell'originaria consistenza di cui alla planimetria catastale del 1940, non potendo considerare sanabile, in tale circostanza, nemmeno l'abuso per diversa distribuzione degli spazi interni, a causa della mancata possibilità di ripristino dello stato originario, stante la formazione di altra unità immobiliare a seguito del frazionamento, le difformità indicate dovranno essere ripristinate, limitatamente a quelle di cui ai punti, n.2, n.3, n.4, non sussistendo le condizioni di ripristino della difformità di cui al punto n.1.

I costi per il ripristino per l'eliminazione delle difformità di cui ai punti n.2, n.3, n.4, si stimano pari almeno a € 10.000,00.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come sopra descritte, relativamente alle sole difformità ripristinabili, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, ritenendo il bene, nella condizione attuale, incommerciabile nel libero mercato a causa della mancata possibilità di ripristinare lo stato originario a causa del frazionamento, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo 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 fabbricato ricade all'interno della zona urbanistica "*Centro Storico – Nucleo Storico*" – Tavola B1.1 del Piano di Recupero, approvato con Delibera di G.C. n.115 del 30/10/2007, e comprende le unità edilizie antiche o recenti di valore modesto per le quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizie in seguito a stato di grande degradazione o per successive modificazioni. Tali interventi sono normati dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano di Recupero. Sulla base dell'esamina del PUC, è emerso che il fabbricato ricade nella "*Zona Territoriale Omogenea A1 – Comparto Edilizio Omogeneo A1-b: Agglomerati urbani di valore storico*" della tavola di zonizzazione in comparti edilizi omogenei. Il comparto edilizio si caratterizza per la presenza di elementi di valore storico-urbanistico e da edifici che fanno parte della tipologia di impianto a cortile, ossia unità abitative aggregate intorno a spazi collettivi di uso comune. Dall'esame delle tavole del PUC si evince che l'area è soggetta a zonazione sismica di livello medio-basso, classificata come "*Zona III di tipo misto*" nella tavola di zonizzazione acustica, come "*Zona media – P2*" nella tavola di pericolosità idraulica.
Dalle verifiche effettuate, non risultano vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale.
- Pervenuto al debitore esecutato, signor XXX, nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, vigente il regime della separazione dei beni, dai signori XXX nata a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nata a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il 12/12/1927, XXX nata a Mercato San Severino (SA) il XXX, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nata in Venezuela il XXX, XXX nato a Roccapiemonte

(SA) il XXX, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nata in Venezuela il XXX, in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del XXX, repertorio n.129583, raccolta n.21069, registrato a Pagani il 10/7/2008 al n.6437/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il giorno 11/7/2008 ai nn.28284/19813.

- PREZZO BASE euro 46.000,00

3.5 QUESITO N. 5 – 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.***

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

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.

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 altre^{^^} foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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 trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) 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 una 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.

2) 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 di 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.).

3) 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 – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

4) 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 dei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) 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.

6) 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 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".*

Esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, a tutto il giorno 18/12/2023, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere traslativo, del 24/10/1948, in base a detti documenti e registri, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 2 – Doc. 1 e Doc. 2).

Passaggi di proprietà

L'immobile perveniva al debitore esecutato, signor XXX, nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, vigente il regime della separazione dei beni, dai signori XXX nata a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nata a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nata a Mercato San Severino (SA) il XXX, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il 10/4/1953, XXX nata in Venezuela il XXX, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, XXX nata in Venezuela il XXX, in virtù di:

√ **Atto di compravendita** per Notaio XXX del XXX, repertorio n.129583, raccolta n.21069, registrato a Pagani il 10/7/2008 al n.6437/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il giorno 11/7/2008 ai nn.28284/19813.

Nella nota di Trascrizione

a favore:

XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

contro:

- XXX nata a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6/36;
- XXX nata a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6/36;
- XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6/36 per il diritto di proprietà per la quota di 6/36;
- XXX nata a Mercato San Severino (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 2/36;
- XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 2/36;
- XXX nata in Venezuela il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3/36;
- XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 6/36;
- XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 2/36;
- XXX nata in Venezuela il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3/36;

Immobile

Comune Roccapiemonte (Sa), Catasto Fabbricati - Foglio 8 Particella 78 Subalterno 2, A6 - abitazione di tipo rurale, 4,5 vani, Via Roma n.83, piano 1.

- √ Con **Atto di donazione** a rogito del Notaio XXX del 24/10/1948, repertorio n.4942, raccolta n.3156, registrato a Mercato Sanseverino il 13/11/1948 al n.395, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 20/11/1948 ai nn.15758/14951, la signora XXX fu XXX donava ai nipoti ex filio premorto XXX, signori XXX, XXX, XXX, XXX, sopra detti, XXX e XXX, quanto qui in oggetto nella sua originaria consistenza, descritta come: “vano terraneo sottoposto ad altra stanza donata a XXX, con metà dell’orto, nonché altro vano terraneo con forno, casotto sul forno, mandrullo sotto al forno, altro mandrullo sotto alla scalinata e stanza a detto terraneo sovrastante coperta a lastrico solare, nonché altra stanza sovrastante il terraneo donato a XXX, coperta pure a lastrico solare, con comunione del cotile grande e del cortiletto”.
- √ In data 28/10/1996 è deceduto ab intestato il signor XXX, nato a Roccapiemonte il 12/10/1924, lasciando a succedergli la moglie, signora XXX, ed i figli signori XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX e XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX sopradetti; **denuncia di successione** presentata presso l’Ufficio del Registro di Salerno il 19/6/2008, classificata al n.37 del volume 1375, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 20/10/2008 ai nn.41192/29581; in data 11/7/2008 risulta trascritta Conservatoria dei RR.II. di Salerno ai nn.28282/19811, risulta trascritta accettazione tacita di eredità contro XXX ed a favore dei signori XXX, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il 10/4/1953 e XXX nato a Roccapiemonte (SA) il 15/6/1956;
- √ In data 8/4/2006 è deceduto ab intestato il signor XXX, nato a Roccapiemonte il 31/7/1929, lasciando a

succedergli la moglie, signora XXX e la figlia, signora XXX, sopradette; **denuncia di successione** presentata presso l'Ufficio del Registro di Pagani il 10/6/2008, classificata al n.54 del volume 69, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 9/10/2008 ai nn.39629/28402; in data 11/7/2008 risulta trascritta Conservatoria dei RR.II. di Salerno ai nn.28283/19812, risulta trascritta accettazione tacita di eredità contro XXX ed a favore delle signore XXX e XXX (cfr. Allegato 5 –da Doc. 1 a Doc. 3).

L'immobile oggetto di pignoramento ricade sulla particella di terreno identificata catastalmente al N.C.T. del Comune di Roccapiemonte (SA) con:

Foglio 8 – Particella 78 – Qualità Ente Urbano – Superficie 116 mq (cfr. Allegato 1 - Doc.2).

La Sottoscritta ha provveduto ad acquisire:

√ Certificato di residenza dal quale risulta che il Sig. XXX, nato il 29/03/1958 in Roccapiemonte (SA) è iscritto all'indirizzo Via Roma n. 120 – Roccapiemonte (SA) (cfr. Allegato 7 – Doc.1).

3.6 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, indicando:

- **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 indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) 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 stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali modifiche dello 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).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

*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.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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 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 poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo 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 D.P.R. 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 normativa 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 degli artt. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- Lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- I costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- La conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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 DPR 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:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimate 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 la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia del creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Il fabbricato ricade all'interno del "Centro Storico – Nucleo Storico" del Comune di Roccapiemonte, comprendente le unità edilizie antiche o recenti di valore modesto. La zona è classificata come "Zona Territoriale Omogenea A1 – Comparto Edilizio Omogeneo A1-b: Agglomerati urbani di valore storico" della tavola di zonizzazione in comparti edilizi omogenei del PUC.

Dall'atto di donazione a rogito del Notaio XXX del 24/10/1948 si evince che il compendio immobiliare, nella sua originaria consistenza, era caratterizzato da "vano terraneo sottoposto ad altra stanza donata a Ciancio Guerino, con metà dell'orto, nonché altro vano terraneo con forno, casotto sul forno, mandrullo sotto al forno, altro mandrullo sotto alla scalinata e stanza a detto terraneo sovrastante coperta a lastrico solare, nonché altra stanza sovrastante il terraneo donato a Ciancio Guerino, coperta pure a lastrico solare, con comunione del cortile grande e del cortiletto". Tale consistenza viene identificata nella planimetria catastale di impianto, riportante data 05/01/1940, dalla quale si evince che il compendio pignorato era parte di un'unità immobiliare di maggiore consistenza rispetto allo stato attuale di cui alla più recente planimetria catastale.

A seguito di istanza di accesso agli atti, in data 07/11/2023 l'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Roccapiemonte attestava di non aver rinvenuto fascicoli di atti edilizi, istanze di condono e/o contenziosi amministrativi relativi al compendio pignorato.

L'immobile risulta parte di un fabbricato risalente ad epoca antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale di impianto del 1940, derivante da una maggiore consistenza, successivamente frazionata, come descritto nel rogito notarile del 1948 e come da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 2018.

Alla luce della documentazione acquisita, non risultando titoli edilizi legittimanti le variazioni successive all'epoca dell'impianto, il confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato originariamente legittimato, verrà effettuato tenendo conto della consistenza rappresentata nella planimetria catastale del 04/01/1940 rapportata alla planimetria catastale attuale presentata in data 15/02/2018 (cfr. Allegato 6 - Doc.1 e Doc.2). Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1940, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - Doc.4):

5) Frazionamento consistente in:

√ Formazione nuova unità immobiliare su più livelli con vani principali e vani accessori, derivante dallo scorporo di alcuni vani che componevano l'originaria consistenza del fabbricato

6) Diversa distribuzione degli Spazi Interni: consistente in:

√ Al Piano terra: realizzazione del w.c. collegato con il monovano con cucina

√ Al Piano primo: realizzazione cucina in luogo dell'originaria camera

7) Ampliamento: consistente in:

√ Al piano terra: realizzazione soppalco su monovano

√ Al piano primo: realizzazione w.c. su originario terrazzo e realizzazione veranda su originario ballatoio

√ Al piano secondo: realizzazione sottotetto su originario terrazzo

8) Modifiche prospettiche consistenti in:

√ Al piano terra: apertura finestrina nel w.c.

√ Al piano primo: realizzazione w.c. su originario terrazzo e realizzazione veranda su originario ballatoio

√ Al piano secondo: realizzazione sottotetto su originario terrazzo

Si specifica che per le difformità su elencate non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede (Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 21/5/2010 ai nn.21222/3753) sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Tenuto conto, altresì, dell'avvenuto frazionamento dell'originaria consistenza di cui alla planimetria catastale del 1940, non potendo considerare sanabile, in tale circostanza, nemmeno l'abuso per diversa distribuzione degli spazi interni, a causa della mancata possibilità di ripristino dello stato originario, stante la formazione di altra unità immobiliare a seguito del frazionamento, le difformità indicate dovranno essere ripristinate, limitatamente a quelle di cui ai punti, n.2, n.3, n.4, non sussistendo le condizioni di ripristino della difformità di cui al punto n.1.

I costi per il ripristino per l'eliminazione delle difformità di cui ai punti n.2, n.3, n.4, si stimano pari almeno a € 10.000,00.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come sopra descritte, relativamente alle sole difformità ripristinabili, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, ritenendo il bene, nella condizione attuale, incommerciabile nel libero mercato a causa della mancata possibilità di ripristinare lo stato originario a causa del frazionamento, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale del 1940 (cfr. Allegato 3, Doc.4).

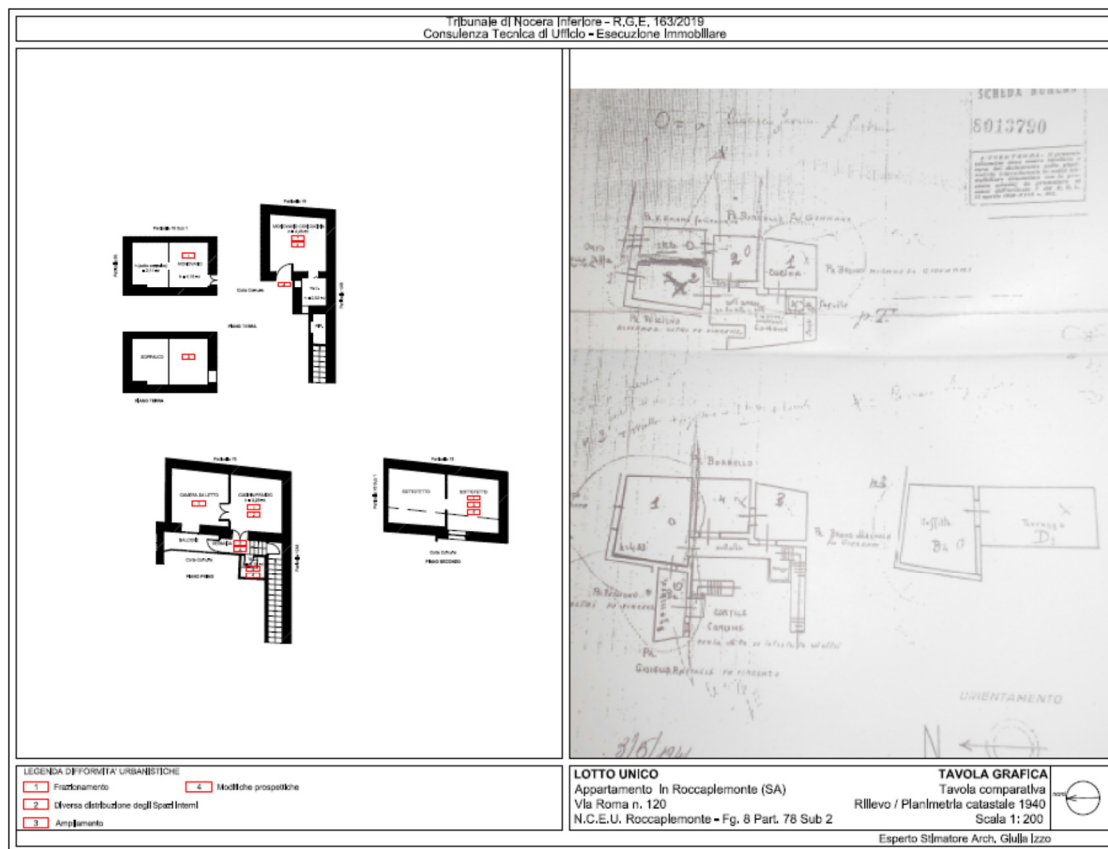


Tavola di confronto tra Rilievo dello stato dei luoghi e Planimetria catastale del 1940

3.7 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.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

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.

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.).

Il bene pignorato è occupato dal Sig. XXX, debitore esecutato, nato a ROCCAPIEMONTE (SA) il XXX, identificato con C.I. n. AY2557380 rilasciata dal Comune di Roccapiemonte il 31/08/2017, scadenza in data 29/03/2028, residente presso l'immobile come risulta dal certificato di residenza acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roccapiemonte, il tutto come da verbale di accesso effettuato in data 23 marzo 2023 unitamente al custode giudiziario Avv. XXX. L'immobile è occupato in virtù del titolo di provenienza di cui al paragrafo 3.5 di risposta al quesito n. 5 (cfr. Allegato 8 – Doc.1 e Doc.2).

3.8 QUESITO N. 8 – Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

*L'esperto stimatore 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 del 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.*

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

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:

- 1) *Domande giudiziali;*
- 2) *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- 3) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- 4) *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;*
- 5) *Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.*

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

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *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);*
- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Sezione A - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate sono emersi i seguenti oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (cfr. *Allegato 2 – Doc.3 e Doc.4*):

- In data 27/5/2010 ai nn.21950/15981 risulta trascritto **atto di costituzione di vincolo in trust** per Notaio XXX del 20/5/2010, repertorio n.134100, raccolta n.22985, registrato a Pagani il 24/5/2010 al n.753/1T, con cui il debitore esecutato, XXX ha istituito un trust denominato "Trust XXX ", irrevocabile, nel quale il disponente ha conferito a titolo di patrimonio, alcuni suoi beni immobili tra cui quello qui in oggetto. Trustee del trust è stato nominato lo stesso XXX. Nell'atto, tra l'altro viene precisato che il patrimonio in trust è separato dal patrimonio personale del trustee e non è in alcun caso aggredibile nè dai creditori personali di questi, nè dai creditori del disponente; beneficiari principali e finali del trust sono: XXX nata a Nocera Inferiore il 17/8/1988 e XXX nato a Nocera Inferiore il giorno 11/4/1992 è, altresì, beneficiario finale, per quanto attiene il diritto di abitazione vitalizio, sui beni immobili, il disponente.

Sezione B – Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto in data 21/8/2019 ai nn.34544/26555, con atto giudiziario in data 29/7/2019, repertorio n.3110, Tribunale di Nocera Inferiore, C.F.: 94012670652;

a favore:

Soggetto n.1, XXX, con sede in Biella, C.F.: 02224410023, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

contro:

Soggetto n.1, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sull'immobile identificato con:

Unità Negoziale n.1 – Immobile n. 1

Comune Roccapiemonte, H431, Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 78, subalterno 2, A4 abitazione di tipo popolare, 3,5 vani, Via Roma n.83 (cfr. *Allegato 2, Doc.1 - Doc.4*).

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 21/5/2010 ai

nn.21222/3753, con atto notarile del 20/5/2010, repertorio n.134098, raccolta n.22983, Notaio Francesco Fimiani di Nocera Superiore, per un importo totale di € 190.000,00, capitale € 95.000,00, tasso interesse annuo del 2,55%, durata 20 anni;

a favore:

Soggetto n.1, XXX., con sede in Lecce, C.F.: 00159470756, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

contro:

Soggetto n.1, XXX nato a Roccapiemonte (SA) il 29/3/1958, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

gravante sull'immobile identificato con:

Unità Negoziale n.1 – Immobile n. 1

Comune Roccapiemonte, H431, Catasto Fabbricati, foglio 8, particella 78, subalterno 2, A6 abitazione di tipo rurale, 4,5 vani, Via Roma n.83, piano 1.

Le note di trascrizione ed iscrizione delle formalità su citate sono state acquisite e vengono allegate alla presente relazione (cfr. *Allegato 2 – Doc.3 e Doc.4*).

3.9 QUESITO N. 9 – Verificare se i beni pignorati ricadano 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.

Dall'analisi dei titoli di provenienza nonché dalle ispezioni ipocatastali condotte non sono emerse trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. La sottoscritta ha inoltre effettuato verifiche, consultando l'elenco dei fabbricati del patrimonio immobiliare dello stato in gestione all'Agenzia del Demanio pubblicato sul sito dell'Agenzia del Demanio. In tale elenco al civico n.120 di Via Roma, non risulta vincolo demaniale.

3.10 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 il 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 provati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che ci 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 essi 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 sussistono 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 del settore B.C.A. della Regione Campania).

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 della relativa documentazione”.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, non è gravato da usi civici come da Decreto del Regio Commissario di assegnazione terreni a categorie di usi civici della Campania e del Molise del 05/03/1928.

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

Sul bene pignorato non sussiste condominio.

3.12 QUESITO N. 12 – Procedere alla valutazione dei beni.

*“L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE 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 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 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.*

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 dalle 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 della stima e la data di aggiudicazione;
- Nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara”.

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA – Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La

tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Nella determinazione della superficie commerciale si terrà conto di quanto assentito urbanisticamente, pertanto le consistenze e le destinazioni sono state desunte dalla planimetria catastale del 04/01/1940.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, tenendo conto di quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1940 e della planimetria catastale ultima in atti, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 75,00 mq data dalla somma di:

- √ superficie lorda principale pari a 40,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda dei balconi (pertinenza esclusive di ornamento dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a $11,00 \times 0,30 = 3,30$ mq
- √ superficie lorda del lastrico solare, attuale sottotetto (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0,10, ovvero pari a $39,00 \times 0,10 = 3,90$ mq
- √ superficie lorda dei vani al piano terra (pertinenze accessorie di ornamento dell'unità immobiliare), raggugliata con un coefficiente pari allo 0,50, ovvero pari a $55,00 \times 0,50 = 27,50$ mq
- √ superficie lorda del ripostiglio sottoscala (pertinenza accessoria di ornamento dell'unità immobiliare), raggugliata con un coefficiente pari allo 0,10, ovvero pari a $3,00 \times 0,10 = 0,30$ mq

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		<i>coefficiente</i>	<i>(So)</i>
Superficie principale (Piano Primo)	40,00	1,00	40,00
Totale superficie principali			40,00
Superficie balconi	11,00	0,30	3,30
Superficie lastrico (attuale sottotetto)	39,00	0,10	3,90
Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento			7,20
Superfici pertinenze accessorie di ornamento (Piano Terra)	55,00	0,50	27,50
Ripostiglio	3,00	0,10	0,30
Totale superfici pertinenze accessorie di ornamento			27,80
SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)			75,00

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio, con riferimento sia alla tipologia residenziale, sia alla tipologia commerciale.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

Anno 2023 – Semestre 1

Zona Centrale – Codice di zona B1

Abitazioni di tipo economico

valore min € 840,00

valore max € 1.100,00

Indagini dirette:

valore medio € 900,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili – Prezzi – Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo offerto	Prezzo di realizzo = -15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo di offerto
N.1 - Appartamento - Via Crocevia, 13 - 75 mq	€ 60.000,00	€ 51.000,00	€ 680,00	€ 800,00
N.2 - Appartamento - Corso Mario Pagano, 63 - 100 mq	€ 89.000,00	€ 75.650,00	€ 756,50	€ 890,00
N.3 - Appartamento - Via Calvanese, 9 - 74 mq	€ 77.000,00	€ 65.450,00	€ 884,46	€ 1.040,54
N.4 - Appartamento - Via Roma - 80 mq	€ 75.000,00	€ 63.750,00	€ 796,88	€ 937,50
N.5 - Appartamento - Via Roma - 45 mq	€ 69.000,00	€ 58.650,00	€ 1.303,33	€ 1.533,33
N.6 - Appartamento - Vicolo Speranza, 2 - 48 mq	€ 35.000,00	€ 29.750,00	€ 619,79	€ 729,17
N.7 - Appartamento - Vicolo Speranza, 6 - 91 mq	€ 56.000,00	€ 47.600,00	€ 523,08	€ 615,38
N.8 - Appartamento - Corso Mario Pagano, 80 - 86 mq	€ 59.000,00	€ 50.150,00	€ 583,14	€ 686,05
Valori medi			€ 794,86	€ 904,00

La ricerca delle offerte di vendita di immobili in zona, evidenzia valori unitari medi di 795,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 900,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

Tabella Dati

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Fonte comparabile	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare		
Indirizzo	Via Crocevia, 13	Via Calvanese, 9		Via Roma, 120
Prezzo di mercato (euro)	60.000	77.000		
Data (mesi)	6	0		0
Superficie principale (mq)	75	74		40
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		11
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		39
Superficie secondaria - Portico (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0	0		55
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0	0		3
Superficie secondaria - Garage (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0	0		0
Superficie esterna (mq)	0	0		0
Servizi (n)	1	1		1
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3		2
Stato di manutenzione edificio (n)	3	3		2
Livello Di Piano (N)	0	2		1
Riscaldamento Centralizzato	0	0		0
Riscaldamento Autonomo	0	1		0
Riscaldamento A Pannelli Solari	0	0		0
Aria Condizionata	0	0		0
Impianto Elettrico	1	1		1
Impianto Idraulico	1	1		1
Ascensore	0	0		0

Tabella dei Prezzi Marginali

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	60.000	77.000	
Data (mesi)	2816,67	2837,50	
Superficie principale (mq)	3140,62	3140,62	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	1256,25	1570,31	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	2512,49	
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	2198,43	1570,31	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	1256,25	1570,31	
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	4857,14	4857,14	
Stato di manutenzione immobile (n)	-75000,00	-75000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	-50000,00	-50000,00	
Livello Di Piano (N)	13520,00	13352,94	
Riscaldamento Centralizzato	1250,00	1250,00	
Riscaldamento Autonomo	4750,00	5000,00	
Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
Aria Condizionata	1860,00	1627,50	
Impianto Elettrico	0,00	0,00	
Impianto Idraulico	0,00	0,00	
Ascensore	1250,00	4375,00	

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	60.000	77.000	
Data (mesi)	-16900,02	0,00	
Superficie principale (mq)	-109921,68	-106781,06	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	10364,04	10364,04	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	12248,42	12248,42	
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	86367,03	86367,03	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	942,19	942,19	
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	0,00	0,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	-75000,00	-75000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	-50000,00	-50000,00	
Livello Di Piano (N)	13520,00	-13352,94	
Riscaldamento Centralizzato	0,00	0,00	
Riscaldamento Autonomo	0,00	-5000,00	
Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
Aria Condizionata	0,00	0,00	
Impianto Elettrico	0,00	0,00	
Impianto Idraulico	0,00	0,00	
Ascensore	0,00	0,00	
Prezzo corretto	-€ 68.380,02	-€ 63.212,32	€ -
Percentuali per comparabile(%)	50%	50%	

Prezzo Unitario Arrotondato € 900,00

Valore di Mercato Arrotondato € 66.000,00

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 500,00;
- √ costi per la regolarizzazione urbanistica pari almeno a € 10.000,00;
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 66.000,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 10.000,00 - € 500,00 = € 54.400,00$$

Arrotondato ad € 54.000,00

Determinazione del 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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **presenza di difformità da sanare;**
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**

- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 54.000,00 \times 15 \% = \text{€ } 8.100,00 \\ & \text{arrotondato a } 8.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = 54.000,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 46.000,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 46.000,00

TABELLA VALORI TOTALI	
Valore di Mercato	Prezzo a base d'asta
€ 54.000,00	€ 46.000,00

3.13 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”.

Il pignoramento riguarda il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni su CIANCIO VINCENZO, pertanto il presente quesito non riguarda il caso in esame.

3.14 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 SEMPRE **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.

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 scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata 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**.*

La scrivente Esperto unitamente al custode giudiziario ha acquisito

√ Certificato di residenza dal quale risulta che il Sig. XXX, nato il XXX in Roccapiemonte (SA) è iscritto all'indirizzo Via Roma n. 120 – Roccapiemonte (SA) (cfr. Allegato 7 – Doc.1).

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta professionista, in qualità di Esperto, rimette la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto al mandato conferitole con oggettività e cognizione. La sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Il presente elaborato peritale è composto della relazione di consulenza tecnica di ufficio di n. 44 pagine e degli allegati alla stessa.

Con osservanza.

Napoli, 21 gennaio 2024

L'ESPERTO

arch. Giulia Izzo