

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Aniello Maria De Piano

**Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 30/2021 - Udienza del 11/06/2024**

Creditore procedente: RED SEA SPV srl

Debitori: ██████████

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilina, 11 Maggio 2024



Il C.T.U.  
Anna Marmo

## Sommario

MANDATO .....	3
PREMESSA .....	3
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA .....	3
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI .....	4
DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA .....	5
RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	7
QUESITO n°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	7
QUESITO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	10
QUESITO n°3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	12
QUESITO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....	19
QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	20
QUESITO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico....	21
QUESITO n°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	25
QUESITO n°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	26
▪ LOTTO UNICO: Appartamento.....	28
QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale. ....	29
QUESITO n°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	29
QUESITO n°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	29
QUESITO n°12: Procedere alla valutazione dei beni.....	30
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona .....	31
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: <i>Stima per Valori Unitari</i> .....	33
▪ STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione .....	35
▪ CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: <i>Valore immobile E.I 30/2021</i> .....	36
▪ DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE .....	37
QUESITO n°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota....	37
QUESITO n° 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	38
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI.....	39
ELENCO ALLEGATI .....	40

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

## MANDATO

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 30/2021 promossa da RED SEA SPV srl contro [REDACTED] con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 27/05/2023 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) all'11/06/2024.

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

## PREMESSA

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

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

## SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 23/03/2024 a partire dalle ore 17:00, presso gli immobili pignorati siti in Santa Marina (SA), in Località Hangar.

La sottoscritta, dopo aver preso visione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza

del debitore esecutato ha dato inizio alle ore 17:15 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, dopo aver atteso l'eventuale comparizione della parte attrice.

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

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

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

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

- 27/05/2023: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.30/2021 su fascicolo telematico;
- 03/06/2023: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Napoli, relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile; Elaborati Catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 05/06/2022: Riscontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC del certificato di estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e dei Certificati di Residenza, Residenza storico;
- 01/07/2023: Deposito controlli preliminari CTU con allegati;
- 04/09/2023: Deposito istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Santa Marina (SA);
- 23/02/2024: Visure catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 29/02/2024: Richiesta a mezzo pec copia atto notarile presso Archivio Notarile di Salerno del Dott. Notaio Raffaele Pugliese La Corte;
- 01/03/2024: Richiesta copia atto notarile presso Archivio Notarile di Napoli del Dott. Notaio Alfonso Monda a mezzo posta ordinaria;
- 14/03/2024: Ricezione a mezzo pec di copia atto notarile da parte dell'Archivio di Salerno del Notaio Raffaele Pugliese La Corte;
- 18/03/2024: Ricezione a mezzo posta ordinaria di copia atto notarile da parte dell'Archivio di Napoli del Notaio Alfonso Monda;
- 23/03/2024: Primo accesso agli cespiti oggetto di procedura esecutiva;
- 25/03/2024: Sollecito a mezzo pec accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Santa Marina (SA);

- 11/04/2024: Richiesta e contestuale ritiro copia atto notarile presso Archivio Notarile di Potenza del Dott. Notaio Nicola Guerriero;
- 08/05/2024: Riscontro da parte dell'UTC di Santa Marina sulla documentazione tecnica richiesta (SA);
- 04/05/2024: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it));
- 10/05/2024: Visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- Dal 04/05/2024 all'11/05/2024: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;
- 12/05/2024: Invio alle parti della relazione peritale via PEC
- 15/05/2024: Deposito telematico

## DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA

- ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N. 30/2021:
  - atto di pignoramento dell'08/02/2021 con attestazione di conformità;
  - atto di precetto del 05/08/2020 notificato a mezzo servizio postale con annesse ricevute di spedizione a/r con attestazione di conformità;
  - Procura alle liti da parte di RED SEA SPV srl ad Avv. Umberto D'Aragona con attestazione di conformità;
  - nota di iscrizione mutuo ipotecario trascritta a Salerno in data 03/08/2012 al Registro Particolare n. 2603 ed al Registro Generale n. 30389;
  - nota di iscrizione ipoteca volontaria trascritta a Salerno in data 17/12/2009 al Registro Particolare n. 6924 ed al Registro Generale n. 56252;
  - Contratto Mutuo ipotecario fondiario, REP 174125 del 04/12/2009 con allegato verbale di adunanza, condizioni generali di contratto di finanziamento ipotecario e documento di sintesi;
  - Contratto Mutuo ipotecario fondiario, REP 15226 del 27/07/2012 con allegate condizioni generali di contratto di finanziamento ipotecario, documento di sintesi, piano di ammortamento;
  - Nota di iscrizione a ruolo della procedura di Espropriazione immobiliare;
  - Procura speciale, REP 142719 del 27/05/2020;
  - Procura speciale, REP 61382 del 05/06/2018;
  - ricevute di versamento diritti;
  - Nota di deposito complementare del 08/04/2021;
  - Copia Gazzetta Ufficiale n.65 del 07/06/2018;
  - Atto di fusione della BANCA POPOLARE DI NOVARA Spa nella BANCA POPOLARE – Società Cooperativa;
  - Atto di fusione della BANCA nella BANCA POPOLARE – Società Cooperativa in BANCA BPM;
  - Istanza di vendita del 09/04/2021;

- nota di trascrizione di verbale di pignoramento trascritto a Salerno in data 09/04/2021 al Registro Particolare n. 10784 ed al Registro Generale n. 13661 con attestazione di conformità;
- nota di deposito atti del 30/04/2021;
- Certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) del 09/04/2021 con attestazione di conformità;
- Elenco iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Estratto mappa catastale prot. n° T108344 del 22/04/2021;
- Istanza di riattivazione del 15/07/2021;
- Indice dei documenti depositati relativi al deposito telematico del 29/03/2023;
- Istanza di Fissazione udienza del 29/03/2023;
- Decreto nomina CTU e Custode del 23/05/2023;

#### DOCUMENTI PRODOTTI:

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
  - Certificati di Residenza e residenza Storico rilasciato dal Comune di Napoli (NA) in data 05/06/2023;
  - Certificato di Stato di Famiglia rilasciati Comune di Napoli (NA) in data 05/06/2023;
  - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli (NA) in data 05/06/2023;
- ISPEZIONI IPOTECARIE, acquisite per via telematica mediante la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, precisamente, per soggetto Ispezione ipotecaria del 10/05/2024 n. T344154; per immobile del 10/05/2024 nn. T344038, T1 344038
- ATTI NOTARILI, precisamente:
  - Atto di COMPRAVENDITA del 09/05/2006 del Notaio Alfonso MONDA, Rep. n. 165866, registrato all'Agenzia delle Entrate di Napoli il 10/05/2006 al n. 3488 mod. 1T.
  - Atto di COMPRAVENDITA dell'11/12/2004 del Notaio Nicola GUERRIERO, Rep. n. 26842, registrato a Potenza il 14/12/2004 al n. 3285 mod. 1T.
  - Atto di COMPRAVENDITA del 15/12/1983 del Notaio Raffaele PUGLIESE LA CORTE, Rep. n. 719, registrato a Vallo della Lucania il 03/01/1984 al n. 18 mod. I.
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
  - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
    - Visure storiche per immobile del 23/02/2024 nn. T328837, T329449, T332433, T332663, T332964, T333216, T333468, T333765, T334045, T334471, T334768, T335058, T335298
    - Visura storica per soggetto del 23/02/2024 n.T336133/2024
  - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:

- Visure per immobile del 23/02/2024 nn. T328509/2024, T329340/2024, T28056/2023
- Visura per soggetto del 23/02/2024 n. T335962/2024,
- Estratti di mappa digitali del 23/03/2024 n. T64505/2024
- Elaborato planimetrico del 23/03/2024 n. T64392
- Elenco subalterni del 23/03/2024 n. T64453
- Planimetrie catastali del 03/06/2023 n. T42836
  
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
  - Nota di risconto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Marina (SA) dell'08/05/2025;
  - Stralcio PUC e Norme tecniche di attuazione;
  - Concessione Edilizia n°2/98 del 21/01/1998
  - Proroga Concessione Edilizia, Pratica edilizia n°26 del 01/04/2003, prot. n° 539/2003
  - DIA prot. n° 7334 del 29/07/2004, con elaborati;

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

## RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E

### **QUESITO n°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

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

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

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n°2).*

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

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

La C.T.U. ha acquisito, preliminarmente, la nota di trascrizione del verbale di pignoramento, quest'ultimo non presente agli atti del fascicolo. La parte precedente, rappresentata legalmente dall'Avv. U. D'Aragona, con atto di pignoramento immobiliare del 27/03/2021, trascritto a Salerno con nota in data 09/04/2021 al Registro Particolare n. 10784 ed al Registro Generale n. 13661 (Allegato 2A), richiedeva al Tribunale di Lagonegro **l'espropriazione della piena proprietà dei beni appartenenti** [REDACTED] di:

1. Abitazione di tipo civile, Comune di Santa Marina (SA), località Hangar, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 33, P.la 718, sub. 9, Cat. A/2, Rendita Catastale € 278,89;

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

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

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

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

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Santa Marina (SA)	33	718	9	A/22	[REDACTED]
<b>UBICAZIONE:</b>	Contrada Hangar, snc, piano 1				
<b>DATI DERIVANTI DA:</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2011 Pratica n. SA0505018 in atti dal 30/08/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 87392.1/2011)				

*Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*

*L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.*

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

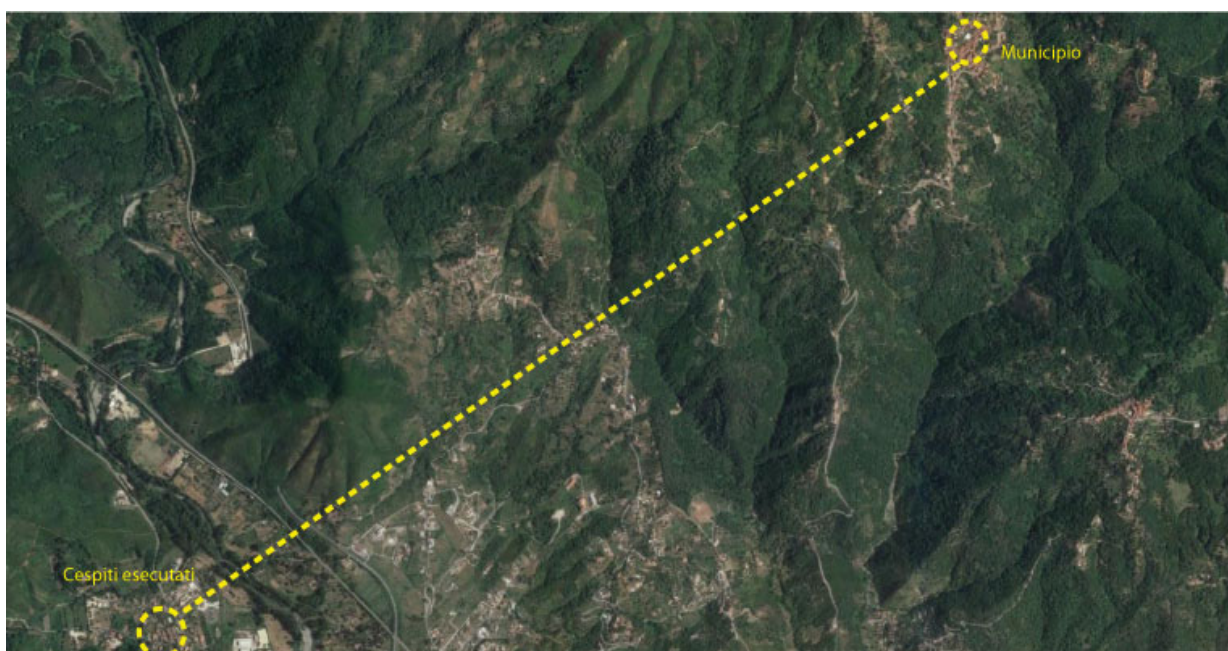


Figura 1: Stralcio Ortofoto Santa Marina (SA) con ubicazione cespite pignorato (Allegato 6A)

Il cespite pignorato ubicato in Località Hangar dista circa 4500 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Santa Marina (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, procedendo su via Soranna che si immette sulla SS18 Tirrena Inferiore dalla quale si dirama contrada Hangar. L'appartamento ricade in un'area periferica del comune di Santa Marina (SA).

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



Figure 2: Stralcio Catastale loc. Hangar in Santa Marina, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6B)



Figure 3: Stralcio Catastale loc. Hangar in Santa Marina, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6C)

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

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

**QUESITO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

Il cespite ubicato in Località Hangar è pervenuto all'esecutata, Sig.ra [REDACTED] quale bene personale, nella configurazione di appartamento identificato catastalmente **al NCEU al Fg.33 p.lla 718 sub9, in virtù di Atto di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Alfonso MONDA del 09/05/2006, Rep. n. 165866** (Allegato 7A) da parte della società "SILAMAR srl".

In detto Atto di Compravendita alla pag.2, si legge: "la società [REDACTED], come innanzi rappresentata, vende e trasferisce in favore della signora [REDACTED] che in buona fede, accetta ed acquista la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel **Comune di Santa Marina (SA) alla Località Hangar snc, appresso descritta, appartamento al piano primo, composto da cucina-pranzo, due camere, wc e piccoli disimpegni...** **Riportato all'Agenzia del territorio di Salerno – Comune di Santa Marina- Catasto fabbricati – in ditta alla società venditrice: fg. 33, località Hangar snc, P/1, zc.1 particella 718 sub 9.**

Precedentemente detti beni erano pervenuti alla società venditrice, [REDACTED] in virtù di atto di compravendita dal Sig. [REDACTED] con atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Nicola Guerriero dell'11/12/2004, Rep. 26842. Precedentemente il sig. [REDACTED] aveva acquistato il suolo edificatorio su cui sorge il fabbricato ed aree annesse, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Pugliese La Corte del 15/12/1983, Rep. 719.

Pertanto **l'atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Pugliese La Corte del 15/12/1983, Rep. 719 costituisce il titolo antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratti di mappa (Allegato 5E),

Planimetrie Catastali (Allegato 5F), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7D). Da un'attenta analisi della documentazione acquisita, da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e relativi atti notarili ed ispezioni ipotecarie, emerge che: i dati catastali dei beni pignorati, indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano coerenti con i dati reali degli immobili indicati nell'ultimo passaggio di proprietà, ovvero l'Atto di COMPRAVENDITA del 09/05/2006, Rep. n. 165866.

*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, semprech  il pignoramento sia stato eseguito per l'intero segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale pignoramento eseguito su 1/2 dei beni...*

Non ricorre il caso in esame.

La C.T.U. ha acquisito, presso gli uffici preposti del Comune di Napoli, la documentazione richiesta, ovvero Certificato di Residenza, Certificato di Stato Civile e Situazione di Famiglia, Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 3A) e, come gi  riportato nella relazione relativa ai Controlli Preliminari – verifica ex art. 567 c.p.c. depositata data 01/07/2023 dai Certificati risulta che:

L'esecutata, [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] [REDACTED] in Napoli (NA) Anno 1988 Atto n°497 P.II s.A sez D, sono presenti annotazioni a margine:

- Con atto in data 26/11/2004 a rogito del Notaio Dott. Roberto Altiero del distretto notarile di Napoli – Torre Annunziata - Nola, [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

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

Non ricorre il caso in esame.

*L'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilit  sul mercato degli stessi – di **uno o pi  lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

*I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio; via; strada; ecc...). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo di propriet  aliena, ecc..".*

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilit ) ed autorizzazione dello stesso, proceder  altres  alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale.*

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

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

Di seguito si riporta uno schema sintetico del lotto unico:

<b>LOTTO UNICO</b>	<p>PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO DI 54,39 MQ NETTI COMPLESSIVI, COMPRESI BALCONI E TERRAZZE, OLTRE A 45,12 MQ DI CORTE ESCLUSIVA; UBICATO IN LOCALITÀ HANGAR, DEL COMUNE DI SANTA MARINA (SA);</p> <p>CENSITO AL N.C.E.U., AL FOGLIO 33, ALLA P.LLA 718 SUB 9.</p> <p>IL LOTTO DI VENDITA CONFINA CON (ALLEGATO 5E) CON:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A NORD CON STRADA;</li> <li>- A SUD CON P.LLA 718 SUB 8;</li> <li>- AD OVEST CON AREA ANNESSA ALLA P.LLA 718 SUB 6;</li> <li>- AD EST CON AREA ANNESSA ALLA P.LLA 718 SUB 6;</li> </ul>
--------------------	--

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

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

Il cespite pignorato che forma il **lotto di vendita unico**, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marina (SA) al fg. 33 P.la 718 sub 9 è ubicato in Località Hangar, area periferica del Comune di Santa Marina (SA).

Nella Tabella delle categorie catastali degli immobili a destinazione ordinaria l'immobile è identificato al gruppo A/2: Abitazioni di tipo civile, ha una superficie netta complessiva di 130,50 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna di 2,75 mq ed è ubicato al piano primo di un

immobile plurifamiliare, al quale si accede da corte esterna pertinenziale mediante una scala scoperta a doppia rampa.

Si riporta per chiarezza di esposizione l'estratto dell'elaborato planimetrico con l'indicazione della consistenza del cespite esecutato:

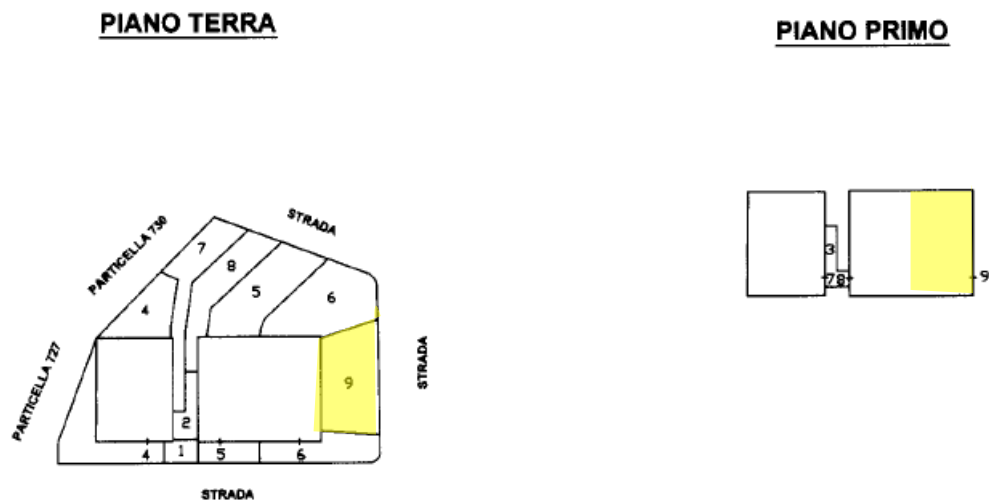


Figura 4: Elaborato planimetrico con indicazione subalterni (Allegato 5F)



Figura 5: Contesto cespite – da c/da Hangar

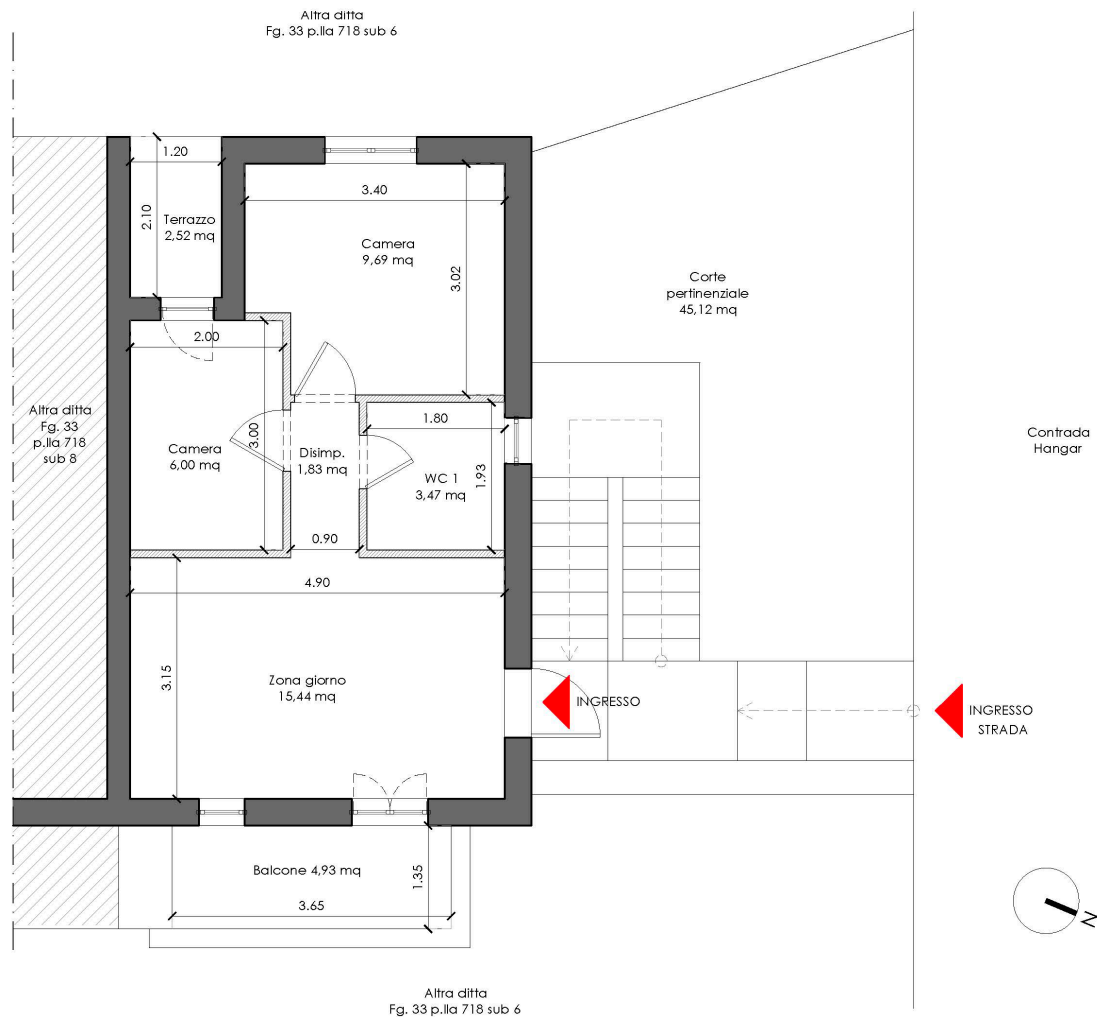


Figura 6: Rilievo Stato di fatto \_ Pianta piano primo (Allegato 6D)

- L'immobile (fg. 33 p.la 718 sub 9 del NCEU) è rappresentato da un'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitativo, con area pertinenziale, che si sviluppa esclusivamente a piano primo ed è ubicato in c/da Hangar nel Comune di Santa Marina (SA). Si accede all'immobile da piccola corte esclusiva pertinenziale, prospiciente la strada, mediante scala a doppia rampa in cls armato. Nel complesso si presenta in discrete condizioni.

**STRUTTURE.** La struttura portante è costituita da fondazioni in cemento armato, plinti e pilastri in c.a. opportunamente collegate da travi anch'esse in cemento armato. Le pareti sono costituite da muratura a cassetta in laterizio forato ed intonacate con finiture civili. Il solaio di calpestio e quello di sottotetto sono di tipo misto in latero cemento, con sovrastante manto di copertura in tegole. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica a pasta rossa, finitura chiara, mentre le pavimentazioni esterne circostanti il fabbricato sono in cotto.

**IMPIANTI.** L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, entrambi sottotraccia.

SERRAMENTI. Sono presenti in alcuni ambienti dei serramenti in legno e vetro. Le finiture sono a tono chiaro.

INTERNI. É presente un solo locale adibito a servizi igienici, caratterizzato da rivestimento e pavimentazione in piastrelle di ceramica colore rosato. I sanitari sono porcellana di colore bianco. Gli ambienti interni si presentano nel complesso ben illuminati, arieggiati ed in discrete condizioni di conservazione. La zona giorno affaccia su cortile esterno.

Risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Unità Immobiliare, piano 1, sito in contrada Hangar, Comune di Santa Marina (SA), riportato al Fl. 33, P.lla 718 sub 9, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Tot. 54 mq totale escluse aree scoperte 46 mq, Rendita Euro 278,89 (vedi Allegato 5B - Allegato 5D).



Figura 7: vista dall'ingresso



Figura 8: vista dalla strada



Figura 9: vista scala accesso/corte

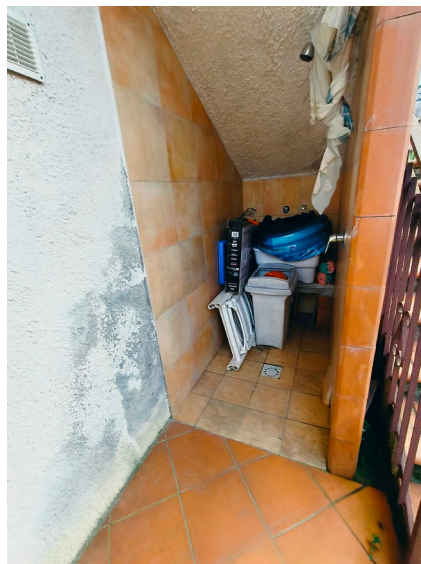


Figura 10: sottoscala

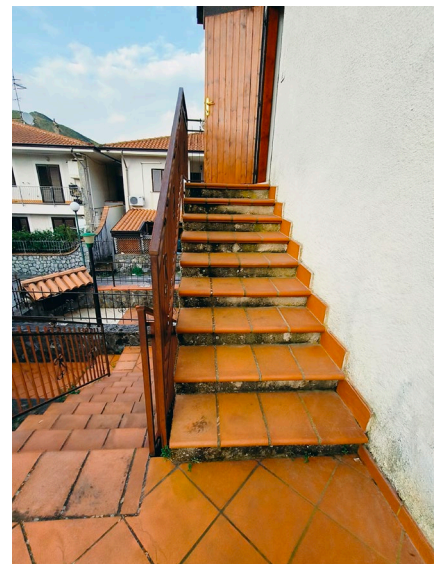


Figura 11: vista da pianerottolo

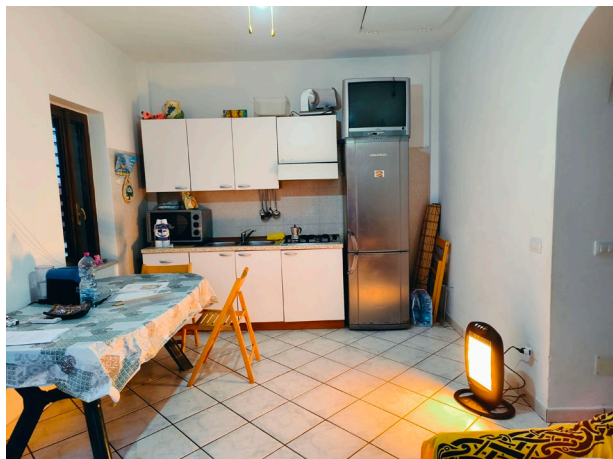


Figura 12: vista zona giorno



Figura 13: vista zona giorno



Figura 14: corridoio



Figura 15: servizi igienici 1



Figura 16: servizi igienici 2

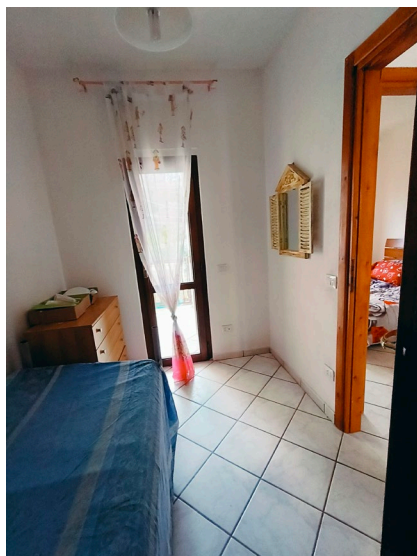


Figura 17: vista cameretta 1



Figura 18: vista cameretta 2

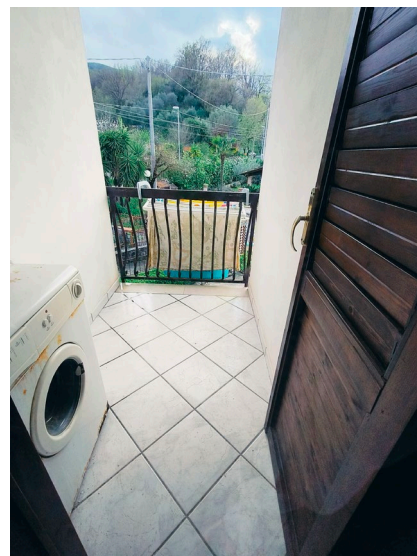


Figura 19: vista terrazzo



Figura 20: vista camera 1



Figura 21: vista camera 2

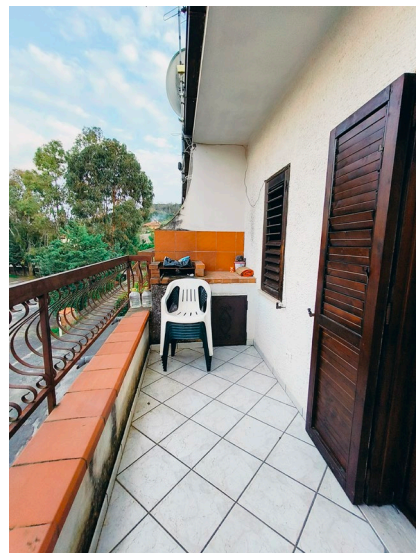


Figura 22: vista balcone

La **superficie commerciale** racchiude:

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

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

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO**

fg.33 p.IIa 718 sub 9

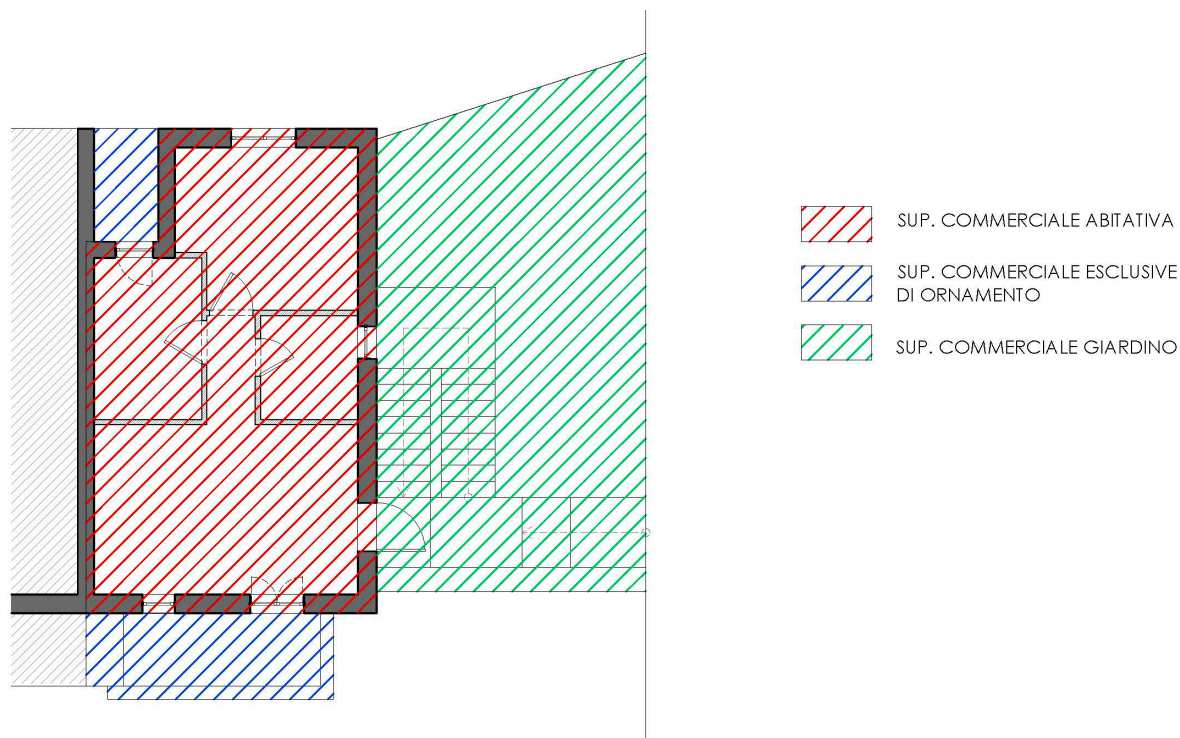


Figure 23: Schemi superfici Lotto unico – Appartamento

**APPARTAMENTO**

SUP. COMMERCIALE = 45,75 mq

BALCONI E TERRAZZE = 9,78 mq computati al 30%= 2,93 mq

GIARDINO = 46 mq computati al 10%= 4,60 mq

&gt; TOTALE = 53,28 mq

**SUP LORDA TOTALE = 53,28 mq**

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

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

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

*La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

Non ricorre il caso specifico.

**QUESITO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- Deve ricostruire **la storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando, nel caso di immobili riportati in C. F., la p.lla del terreno identificato al C. T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C. T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre relativa documentazione di supporto);

- Deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

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

- la p.lla censita al Catasto Fabbricati al fg.33 p.lla 718 sub 9 deriva da **VARIAZIONE del 16/06/2005 Pratica n.SA0189295 in atti dal 16/06/2005 DIVISIONE-FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.14093.1/2005).**

La p.lla di terreno sul quale è stato edificato l'immobile contenente il cespite in esecuzione, è censita al Catasto Terreni al fg. 33 mappale 718 (Allegato 5 D), dai riscontri effettuati emerge che:

- Il mappale censito al Catasto terreni al fg.33 p.lla 718 deriva da **FRAZIONAMENTO del 03/06/2004 Pratica n. SA0164638 in atti dal 03/06/2004 (n.164638.1/2004).** Annotazione di immobile: Comprende il Fg. 33 p.lla 153

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la situazione **reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. A riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere **alla sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria catastale;

- In secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - Deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - Deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

#### **QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

**Lotto n.1 (oppure LOTTO UNICO):** piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc..**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, piano \_\_\_\_, int. \_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato al **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla\_\_\_\_\_** (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), **sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrispondente in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); Prezzo Base euro \_\_\_\_\_;

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

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

#### **LOTTO DI VENDITA UNICO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO**

**LOTTO UNICO:** PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO

UBICATO IN SANTA MARINA (SA) IN LOCALITÀ HANGAR;

L'IMMOBILE È COMPOSTO DA 3 VANI, CON SERVIZI;

È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 33, P.LLA 718 SUB 6

CONFINA A NORD CON STRADA, A SUD CON LA P.LLA 718 SUB 8 FG.33, AD OVEST CON AREA ANNESSA ALLA P.LLA 718 SUB 6 FG. 33, AD EST CON AREA ANNESSA ALLA P.LLA 718 SUB 6 FG. 33;

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETÀ' EURO 68.000,00 €**

**QUESITO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_; ecc);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito elencati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

A partire dal 04/09/2023, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Santa Marina (SA), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato ad esclusione della richiesta del certificato di destinazione urbanistica, essendo, detto bene, un'unità immobiliare che ricade **zona C1** avente la destinazione di **Zone destinate a nuovi complessi insediativi**. In data 08/05/2024, a seguito di numerosi solleciti, il Responsabile dell'UTC trasmetteva la documentazione richiesta a mezzo PEC (Allegato 8A – 8B) e relazionava, in merito al quesito, quanto segue.

Sul fabbricato, dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico comunale risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.2/98 del 21/01/1998;
- Concessione Edilizia di proroga n.26 del 01/04/2003;
- DIA prot. n. 7334 del 29/07/2004

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

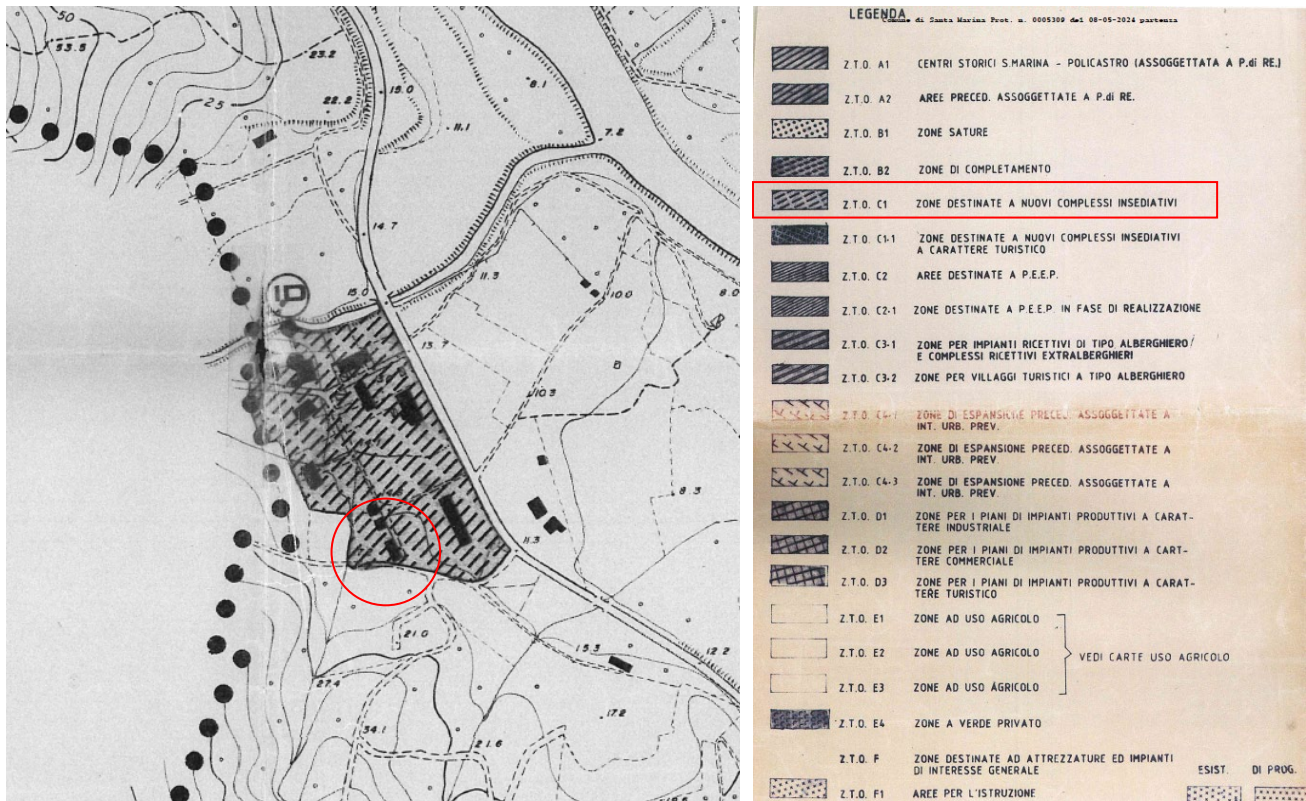


Figura 24: Stralcio PUC \_ Zonizzazione (Allegato 8C)

Attualmente lo strumento urbanistico che vige nel Comune di Santa Marina (SA) è il Piano Urbanistico Comunale approvato con Decreto del Presidente della Comunità Montana di n°02081 dell'11/06/1990

Il cespite oggetto di pignoramento, dalle indagini effettuate, vedi Allegati 8, nel PRG di Santa Marina (SA), censiti al N.C.E.U, **fg.33, p.lla n.718 sub 9** ricade in **zona C1** avente la destinazione di **Zone destinate a nuovi complessi insediativi.**

L'ambito in cui è ubicato il cespite risulta dotato di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), non è stata rilevata la presenza di attività commerciali nelle adiacenze.

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*

*A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: 1) schede planimetriche catastali; 2) aereofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; 3) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); 4) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; 5) contesto di ubicazione del bene (ad esempio centro storico della città).*

*In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe edificato in data antecedente al 01.09.1967.*

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 01.09.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo per le eventuali accertate modifiche allo stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto*

procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Non ricorre il caso specifico.

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

Non ricorre il caso specifico.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro pendente; ecc.), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Non ricorre il caso specifico.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione, l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo detta planimetria sia in formato ridotto del testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

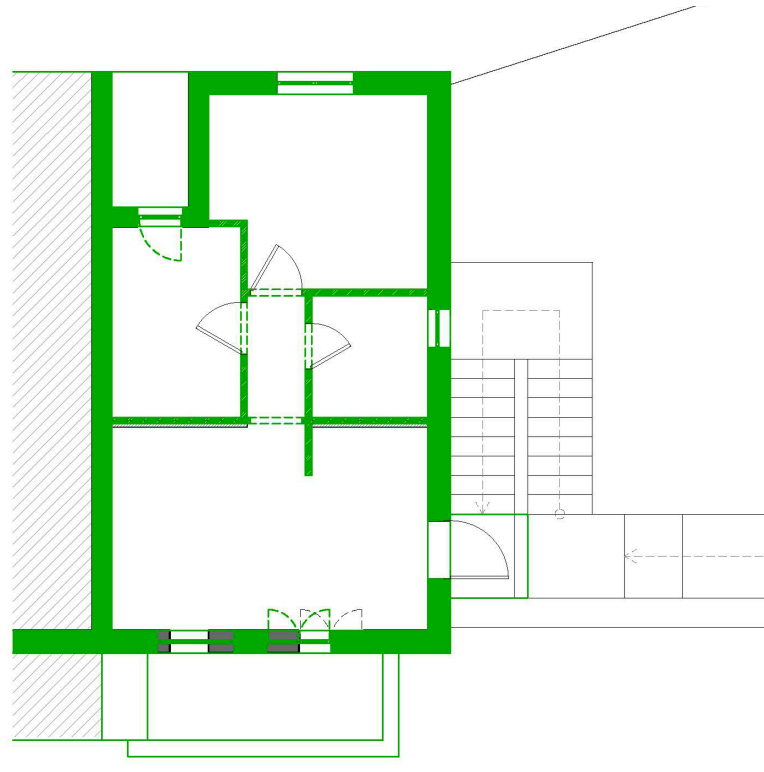
In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

- anzitutto verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
  - il soggetto istante e la norma in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt.31 e seguenti della legge n.47 del 1985; oppure ai sensi dell'art.39 della legge n.724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali 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).

Relativamente all'appartamento oggetto di procedura esecutiva, si riscontrano lievi difformità consistenti sostanzialmente in una diversa distribuzione della zona giorno e delle aperture in prospetto. Si riporta di seguito la sovrapposizione dello stato di fatto con il progetto approvato, al fine di rendere maggiormente evidenti le difformità riscontrate sull'immobile:

### **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO**

fg.33 p.lla 718 sub 9



**Figura 25: Sovrapposizione planimetria approvata (in verde) su rilievo stato di fatto \_ Lotto Unico**

Come si evince dalla figura n.25, dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto con la planimetria del progetto approvato risulta, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni e delle variazioni sulla posizione delle aperture in prospetto.

Non è stata riscontrata la presenza di istanze di condono e/o sanatorie.

*In terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art.40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n.380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n.47 del 1985). A quest'ultimo riguardo l'esperto deve:*

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - 1) **art. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - 2) **art. 39 della legge n.724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31/12/1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - 3) **art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 di 2003** ( in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti) quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

Per le motivazioni sovraesposte **la scrivente ritiene confacente al caso in trattazione far avvalere l'eventuale acquirente delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.** In particolare, poiché le opere da sanare risultano compatibili con la disciplina urbanistica dell'epoca sia al momento della presentazione della domanda **l'aggiudicatario può ottenere una CILA IN SANATORIA,** che è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa (oblazione ed oneri) **pari a circa 516 € ed a dei costi per l'istruttoria della pratica pari a circa 1.000 €.**

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

Non ricorre il caso in esame.

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

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

**Non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità relativamente all'immobile oggetto di esecuzione.**

Non si è ravvisata la necessità di acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica, in quanto il cespite pignorato è costituito da un'unità immobiliare.

**QUESITO n°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc..) oppure - in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione...

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

**Attualmente l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.**

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Non ricorre il caso specifico.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc..)

Non ricorre il caso specifico.

### QUESITO n°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato di detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri immobiliari.

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

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

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

##### Foglio 33, P.IIa 718 sub 9 – Santa Marina (SA)

Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 09/04/2021	Registro Particolare 10784 Registro Generale 13661	Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento	RED SEA SPV srl	██████████ ██████████

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

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

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione di provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà:*

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

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

Non ricorre il caso specifico.

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

*Tra questi si segnalano:*

- Iscrizioni Ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc);
- Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 33, P.IIa 718 sub 9 – Santa Marina (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del 17/12/2009	Registro Particolare 6924 Registro Generale 56252	Ipoteca volontaria	Banca Popolare di Novara Spa	██████████ ██████████
Iscrizione del 03/08/2012	Registro Particolare 2603 Registro Generale 30389	Ipoteca volontaria	Banca Popolare Società Cooperativa	██████████ ██████████

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

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

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

#### LOTTO UNICO: Appartamento

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 262,00
Spese per CILA e Sanzione Amministrativa	€ 1.516,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
<b>Totale da decurtare</b>	<b>€ 2.078,00</b>
<b>arrotondata</b>	<b>€ 2.100,00</b>

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

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

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

**QUESITO n°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

*In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).*

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione ( ad es. , laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt.1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n.222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 ( acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).*

*In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G. E. corredata da relativa documentazione.*

Dai riscontri effettuati sulle Ispesioni ipotecarie dell'unità immobiliare pignorata, allegate agli atti (Allegato 7B), si evince che il **bene appartiene per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla debitrice eseguita, Sig.ra** [REDACTED]

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

**QUESITO n°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:*

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- 3) Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

Non ricorre il caso in esame. Dalle dichiarazioni verbalizzate in sede di accesso ai luoghi (Allegato 4°), la debitrice ha dichiarato che l'immobile non fa parte di condominio.

**QUESITO n°12: Procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo del valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

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

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

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

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

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

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

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

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

*A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di*

mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n.6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

Sul territorio comunale di Santa Marina (SA) è stata reperita una sola agenzia immobiliare, per un confronto si è fatto riferimento ai comuni limitrofi. Ad entrambe le agenzie consultate sono state sottoposte:

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

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

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

<b>Vendita di immobili adibiti ad Abitazione di tipo civile</b>			
<b>AGENZIE IMMOBILIARI</b>	<b>Valutazione minima €/mq</b>	<b>Valutazione massima €/mq</b>	<b>Valutazione media €/mq</b>
<b>Coldwell Banker Golfo di Policastro</b> Via Nazionale, 30 Santa Marina (SA)	€ 1.300,00	€ 1.600,00	€ 1.450,00
<b>Studio SIRIO IMMOBILIARE</b> Via C. Pisacane, 43, 84070 Villammare (SA)	€ 1.200,00	€ 1.500,00	€ 1.350,00
<b>Valutazioni medie €</b>	<b>€ 1.250,00</b>	<b>€ 1.550,00</b>	<b>€ 1.400,00</b>

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

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 1.400,00 \text{ €/mq per appartamento}$$

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

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

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

<b>Lotto Unico: Appartamento</b>	<b>Valore unitario medio di mercato (Vm)</b>	<b>€ 1.400,00</b>
<b>TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO</b>	<b>CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE</b>	<b>PESO</b>
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia media. Zona salubre. Presenza di viabilità poco trafficata	0,99
K2 = Vetustà	Superiore ai 20 anni	0,97
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo discreto.	0,98
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione periferica. Buona accessibilità ai mezzi privati, servizi base vicini	0,99
K correttivo = K1xK2xK3xK4		0,93
Vm ponderato = K x Vm		<b>€ 1.302,00</b>

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

**LOTTO UNICO: Appartamento**

fg.33 p.lla 718 sub 9

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
<b>Appartamento</b>	€ 1.302,00	53,28	<b>€ 69.370,56</b>

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

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 69.400,00 \text{ Euro in c.t.}$$

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

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 33, p.lla 718 sub 9, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda (L). Si riportano di seguito i dati OMI del Lotto di vendita:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SANTA MARINA

Fascia/zona: Suburbana/POLICASTRO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1200	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1000	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	400	490	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	490	660	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L	3,5	4,8	L

**Figura 26: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI)  
in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Santa Marina (SA)**

Si consultano i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale Uffici in Provincia di Salerno, ubicati nel Comune di Santa Marina (SA) per lo stato conservativo normale in Zona OMI Suburbana/POLICASTRO per il lotto unico (Allegato 10A - 10B), sono i seguenti:

O.M.I. Semestre 2/23	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Appartamento	€ 990,00	€ 1200,00	€ 1.095,00

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per immobili uso uffici in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Santa Marina (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 990 €/mq ed un valore max di 1200 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
<b>Lotto Unico: Appartamento</b>	€ 1.095,00	0.93	<b>€ 1.018,35</b>

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

**LOTTO UNICO: Appartamento**

fg.33 p.lla 718 sub 9

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

Appartamento: Valore Ponderato €/mq 1.018,35

**Appartamento**

**TOTALE 53,28 mq x 1.018,35 €/mq = 54.257,69 €**

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

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 54.300,00 \text{ Euro in c.t.}$$

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

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

**LOTTO UNICO: Appartamento**

fg.33 p.lla 718 sub 9

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

LOCAZIONE €/mq:

- Appartamento valore min 3,00 €/mq valore max 4,30 €/mq valore medio 3,65 €/mq:

$$3,65 \text{ €/mq} \times 53,28 \text{ mq} = 194,47 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 200,00 €

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

Affitti di Appartamento			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
<b>Coldwell Banker Golfo di Policastro</b> Via Nazionale, 30 Santa Marina (SA)	€ 250,00	€ 450,00	€ 350,00
<b>Studio SIRIO IMMOBILIARE</b> Via C. Pisacane, 43, 84070 Villammare (SA)	€ 300,00	€ 500,00	€ 400,00
<b>Valutazioni medie €</b>	<b>€ 275,00</b>	<b>€ 475,00</b>	<b>€ 375,00</b>

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

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{200 + 375}{2} = \frac{575}{2} = 287,50 \text{ Euro in c.t.}$$

**VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto Unico ≈ 290,00 €**

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

1. **Fitto mensile**  $R_{m \text{ lordo}} = 280,00 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:**  $r = 4\%$  (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{290 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{3480}{0,04} = 87.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

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

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = 87.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

**CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 30/2021**

**LOTTO UNICO: Appartamento**

fg.33 p.lla 718 sub 9

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

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

**€ 69.400,00**

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

**€ 54.300,00**

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

**€ 87.000,00**

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

$$V_{cap. medio} = \frac{69.400,00 + 54.300,00 + 87.000,00}{3} = \frac{210.700,00}{3} \cong \text{€ } 70.300,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia da fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

##### **LOTTO UNICO: Appartamento**

fg.33 p.lla 718 sub 9

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 70.300,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 2.100,00, abbiamo:

$$V = V_{U \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 70.300 \text{ €} - 2.100 \text{ €} = \text{€ } 68.200,00 \text{ €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO**  
**V ≈ 68.000,00 Euro in c.t.**

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

#### **II LOTTO UNICO è pari a 68.000,00 Euro**

**QUESITO n°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non ricorre il caso in esame.

**QUESITO n° 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni, precisando eventualmente le ragioni ostative all'acquisizione della suddetta documentazione.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure separazione personale e tale sentenza non risulti essere annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà - laddove possibile - ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

A partire dal 03 Giugno 2023, la C.T.U. faceva richiesta al competente ufficio del Comune di Napoli di accesso relativamente ai Certificati di Residenza Storico, Certificato di Stato di Famiglia (Allegato 3A). In data 05 Giugno 2023 estraeva copia di detti certificati e relazionava, in riferimento al quesito, quanto segue.

Dal Certificato di Residenza Storico emerge che:

- la debitrice esecutata, [REDACTED], attualmente risiede nel Comune di [REDACTED] - [REDACTED]

Dall'Estratto di Matrimonio risulta che l'esecutata, [REDACTED] ha contratto con [REDACTED] [REDACTED] D, sono presenti  
annotazioni a margine:

- Con atto in data 26/11/2004 a rogito del Notaio Dott. Roberto Altiero del distretto notarile di Napoli - Torre Annunziata - Nola, gli sposi [REDACTED] anno scelto il regime di separazione dei beni.

La visura camerale non è stata richiesta in quanto gli intestatari del bene sono persone fisiche e non giuridiche.

## RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI

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

<b>LOTTO UNICO</b>	Appartamento di 54,39 mq netti complessivi, compresi balconi e terrazze, oltre a 45,12 mq di corte esclusiva, ubicato al piano primo
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	PERIFERICA, C/DA HANGAR, Comune di Santa Marina (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni discrete
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di SANTA MARINA: - Foglio n.33, p.lla n. 718 sub 9, piano 1;
CONFINI	Il cespite pignorato, <b>al fg. 46 p.lla n. 448 sub 18</b> , confina, procedendo in senso orario: CONFINA A NORD CON STRADA, A SUD CON LA P.LLA 718 SUB 8 FG.33, AD OVEST CON AREA ANNESSA ALLA P.LLA 718 SUB 6 FG. 33, AD EST CON AREA ANNESSA ALLA P.LLA 718 SUB 6 FG. 33;
PROPRIETA'	██████████ è proprietaria per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare individuata <b>al fg. 33 p.lla n. 718 sub 9</b> in virtù di <b>ATTO di COMPRAVENDITA a rogito del notaio Dott. Alfonso MONDA del 09/05/2006, Rep. n. 165866.</b>
FORMALITA'PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<b>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento</b> Rep. n. 3194 trascritto il 09/04/2021 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.13661 del Reg. Generale ed al n.10784 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata
REGOLARITA' EDILIZIA	Sono stati rinvenuti, presso l'U.T.C. di Santa Marina (SA), i seguenti titoli abilitativi: - Concessione Edilizia n.2/98 del 21/01/1998; - Concessione Edilizia di proroga n.26 del 01/04/2003; - DIA prot. n.7334 del 29/07/2004;
<b>STIMA DEL BENE</b>	<b>Proprietà del Valore di Euro 68.000,00</b>

## ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
  - 1A - Decreto di nomina dell'esperto e del Custode;
  - 1B - Conferimento dell'incarico di stima e Raccomandazioni generali;
- ALLEGATO 2, costituito da:
  - 2A - Copia atto di pignoramento;
  - 2B - Copia della nota di trascrizione;
  - 2C - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
  - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
- ALLEGATO 4, costituito da:
  - 4A - Verbale di accesso ai luoghi del 23/03/2024;
- ALLEGATO 5, costituito da:
  - 5A - Visure per soggetto;
  - 5B - Visure per immobile;
  - 5C - Visure storiche per soggetto;
  - 5D - Visure storiche per immobile;
  - 5E - Estratto di mappa;
  - 5F - Elaborato Planimetrico;
  - 5G - Planimetrie Catastali;
- ALLEGATO 6, costituito da:
  - 6A - Ortofoto con ubicazione cespiti;
  - 6B - Estratto di mappa con ubicazione cespiti;
  - 6C - Sovrapposizione catastale su ortofoto;
  - 6D - Rilievo metrico;
  - 6E - Planimetria catastale su progetto approvato;
  - 6F - Rilievo fotografico;
  - documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:
  - 7A - Atto di Compravendita dott. Raffaele PUGLIESE LA CORTE, Rep. 719 del 15.12.1983;
  - 7B - Atto di Compravendita dott. Nicola GUERRIERO, Rep. 26842 del 11.12.2004;
  - 7C - Atto di Compravendita dott. Alfonso MONDA, Rep. 165866 del 09.05.2006;
  - 7D - Ispezioni Ipotecarie;
- ALLEGATO 8, costituito da:
  - 8A - Accesso Ufficio Tecnico;

- 8B – Nota di Riscontro UTC;
- 8C – Stralcio PRG - Zonizzazione;
- 8D – Concessione Edilizia n.2/98 del 21/01/1998;
- 8E – Concessione Edilizia di proroga n.26 del 01/04/2003;
- 8F – DIA prot. n.7334 del 29/07/2004;
- ALLEGATO 9, costituito da:
  - 9A – Dati OMI Santa Marina;
  - 9B – Quotazioni immobiliari Santa Marina;
- ALLEGATO 10, costituito da:
  - 10A – Attestazione di invio alle parti

Sala Consilina, 11/05/2024

Con Osservanza

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Arch. Anna Marmo

