Tribunale di Nocera Inferiore
Ministero della Giustizia

Tribunale di Nocera Inferiore

I sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa M. TROISI

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 154/2020

(Udienza G.E. 29/03/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE:

Avv. Maria Rosaria Aliberti

Febbraio 2024

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola,** [redacted] , a seguito della **Nomina di Esperto** in data **13/04/2023**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **20/04/2023** (*cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento).*

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 14 quesiti, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento 4

Risposta al QUESITO n.1 5

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto 14

Risposta al QUESITO n.2 14

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato 23

Risposta al QUESITO n.3 24

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto 26

Risposta al QUESITO n.4 27

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato 28

Risposta al QUESITO n.5 29

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico 32

Risposta al QUESITO n.6 34

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile 36

Risposta al QUESITO n.7 36

QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene 38

Risposta al QUESITO n.8 39

QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale 39

Risposta al QUESITO n.9 40

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo 40

Risposta al QUESITO n.10 40

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso 40

Risposta al QUESITO n.11 41

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni 41

Risposta al QUESITO n.12 42

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 46
Risposta al QUESITO n.13 46
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 47
Risposta al QUESITO n.14 47
CONGEDO C.T.U. 48

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

L'Esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota ½, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.
In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore:
Al riguardo:
- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per determinazioni sul prosieguo.
In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto di pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2.
Al riguardo:
- Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di fogli catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: l'indicazione del bene con dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima:
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio,

fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
In ogni caso l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale, classamento, ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto deve 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 desto della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o 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).
In risposta a tale quesito, l'espero deve poi procedere alla **formazione –** sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi- di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (fogli, 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, con proprietà aliena, ecc."
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione allo stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipo 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.

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente ***EI 154/2020*** aggredisce il **diritto di piena proprietà** delle seguenti unità negoziali:

1. **Abitazione di tipo ultrapopolare** censita al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **2613** Sub. **2 graffata** Part. **2614** Sub. **1 Piano 1**;

2. **Abitazione di tipo ultrapopolare** censita al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **2614** Sub. **2 graffata** Part. **3284 Piano T**;

in capo al debitore ***Omissis***. Detto pignoramento è stato incardinato da ***Omissis****(Creditore Procedente)* per l'importo di **Omissis**, oltre interessi e spese.

L'atto di pignoramento del **Omissis,** trascritto il **Omissis** ai num.ri ***R.G.Omissis R.P.Omissis,*** **per il diritto di piena proprietà** dei cespiti che vengono configurati dal sottoscritto CTU in un Lotto Unico di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati castali attuali→

LOTTO UNICO (E.I. 154/2020): Piena proprietà di alloggio ricavato in un compreso di case a corte ante 1967 ubicato nel **centro storico** di **Pagani (SA)** alla **via San Francesco al civico 65, in cortile** [redacted] costituito da **camera in piano primo/ ammezzato** di fatto utilizzato ad uso giorno per una superficie utile complessiva pari a circa ***29,80*** mq e scala metallica di accesso a **superiore locale di sgombero** usato di fatto a zona notte per una superficie utile complessiva pari a circa ***17,50*** mq e **con annesso wc ricavato nel vano scala di accesso** per una superficie utile complessiva pari a circa ***9,30*** mq ***;***
All'alloggio si accede da corte comune e attraverso scala in comune anche ad altra unità immobiliare.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Abitazione di tipo ultrapopolare**: N.C.E.U. **Pagani** (SA**)** Foglio **9,** Part.lla **2613**, Sub.**2, graffata** Part.lla **2614**, Sub.**2,**cat. A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 43 m², superficie catastale escluse aree scoperte 42. m², rendita catastale euro 56,55;
- **Abitazione di tipo ultrapopolare**: N.C.E.U. **Pagani** (SA**)** Foglio **9,** Part.lla **2614**, Sub.**2, graffata** Part.lla **3284**, cat. A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 71 m², superficie catastale escluse aree scoperte 65 m², rendita catastale euro 56,55;

Note su configurazione Lotto Unico:

- Il Lotto Unico sopra descritto è quello effettivamente nel possesso pacifico del debitore, mentre le **planimetrie associate agli estremi catastali sopra indicati non rappresentano i vani effettivamente posseduti dal debitore**: tale incongruenza appare anche nel titolo principale più recente, ovvero atto di compravendita del Omissis Rep. Omissis per notaio Dott. Omissis, la cui descrizione dell'immobile è eccessivamente succinta e la cui planimetria catastale, riportata in Allegato A all'atto e sottoscritta dalle parti contraenti, poi non trova corrispondenza con quanto effettivamente materialmente posseduto dal debitore stesso.

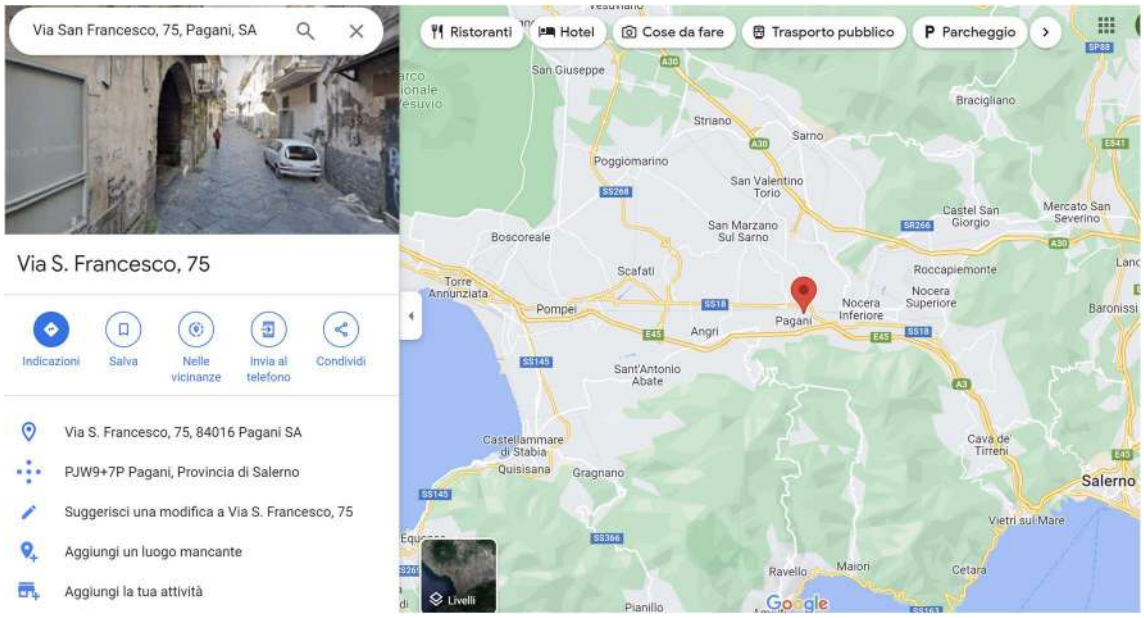
Volendo dunque adire alla Vendita Giudiziaria occorrerà obbligare l'Acquirente a censire nuovamente l'immobile con nuovi identificativi al Catasto Urbano sulla base della planimetria di rilievo dello stato attuale digitalizzata, ché detta planimetria e non la planimetria catastale, può costituire oggetto di Vendita.

Per ulteriori dettagli illustrativi e inerenti le provenienze si rimanda al proseguo dell'elaborato.

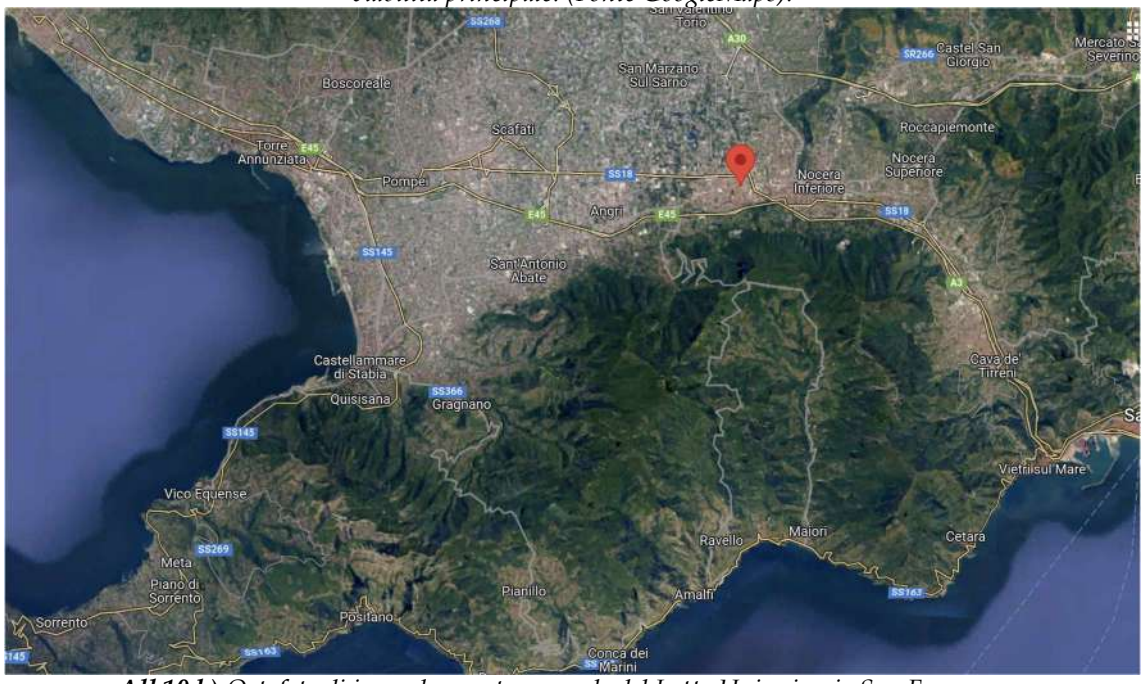
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il Lotto UNICO esecutato di cui alla presente E.I. 154/2020 è ubicato nel centro storico del Comune di Pagani, in un ambito di caseggiati piuttosto vetusti.

Tale porzione urbana risulta nelle immediate vicinanze di Piazza S .Alfonso e vicina a tutti i servizi . Il tutto ben traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente il Lotto oggetto della presente E.I. 154/2020.



All.10 a) *Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. (Fonte GoogleMaps).*

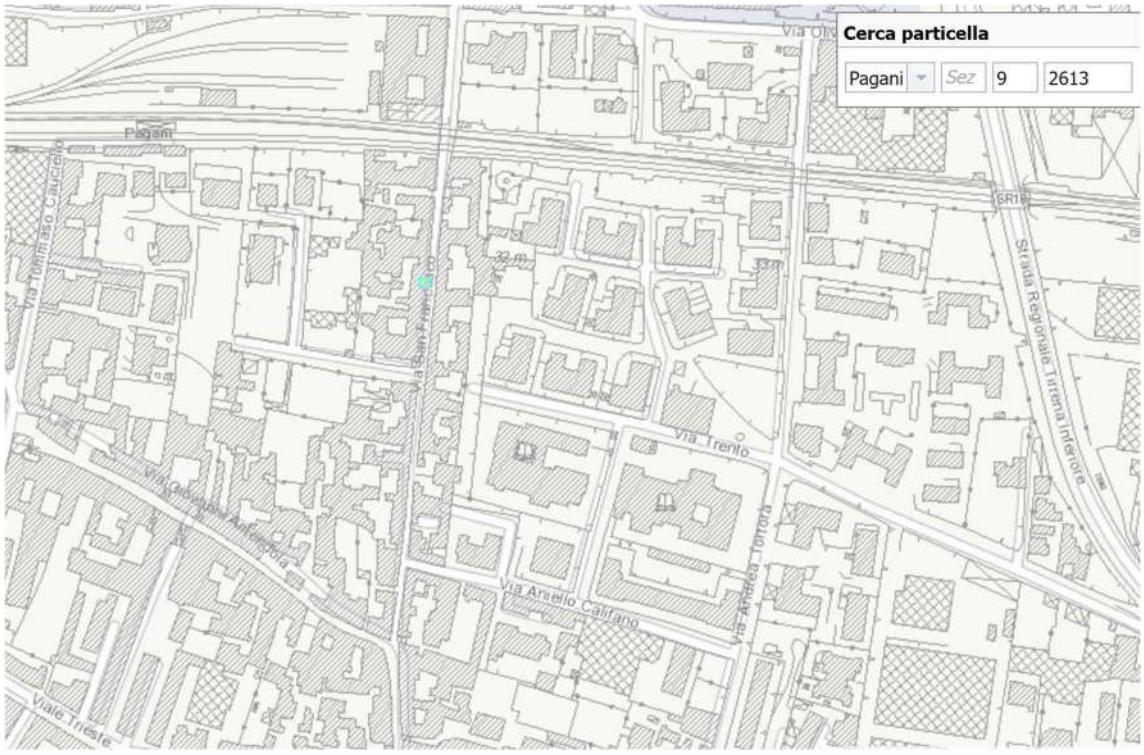


All.10 b) *Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico in via San Francesco , nel centro storico della città di Pagani.* ***(fonte: Google Maps)***

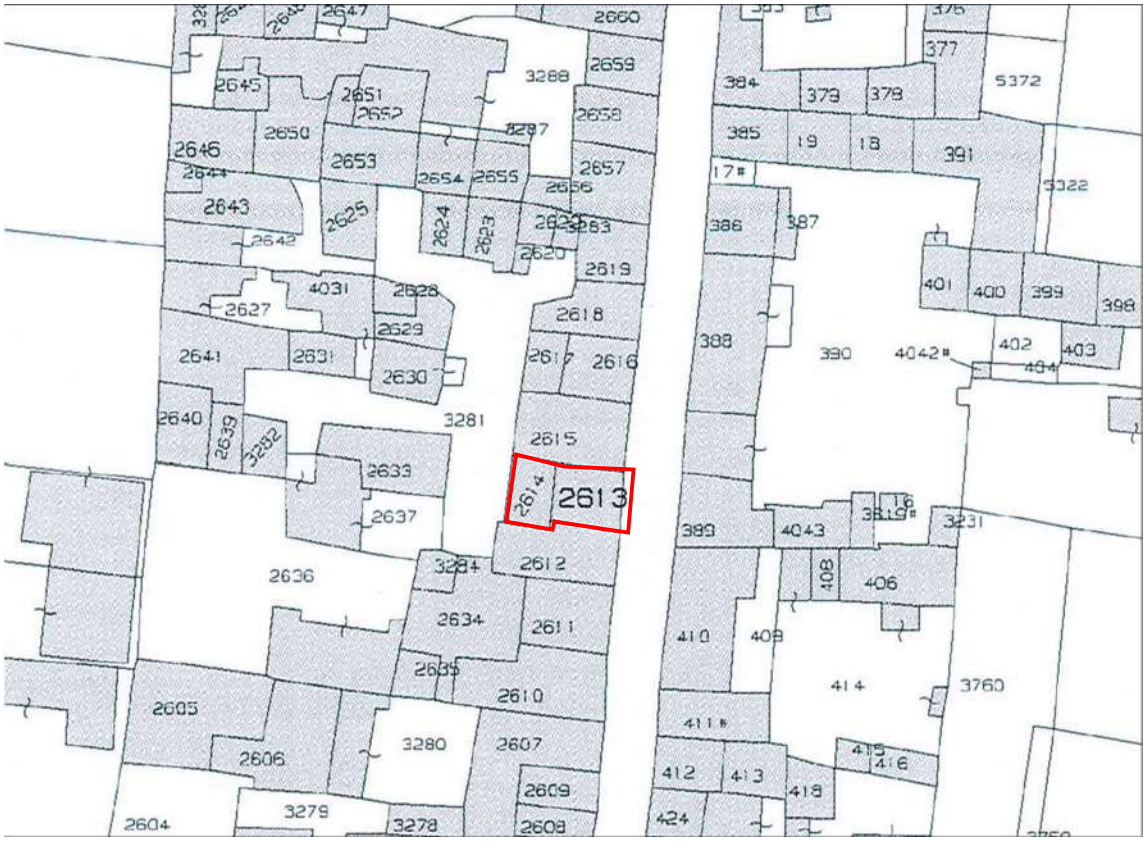
All.10 c) *Ortofoto di inquadramento del Lotto Unico in via San Francesco,*

All.10 d) Ortofoto di dettaglio del Lotto Unico in via San Francesco, *adiacente ad altri fabbricati dello stesso compreso di case di epoca vetusta.*

(fonte: Google Maps)

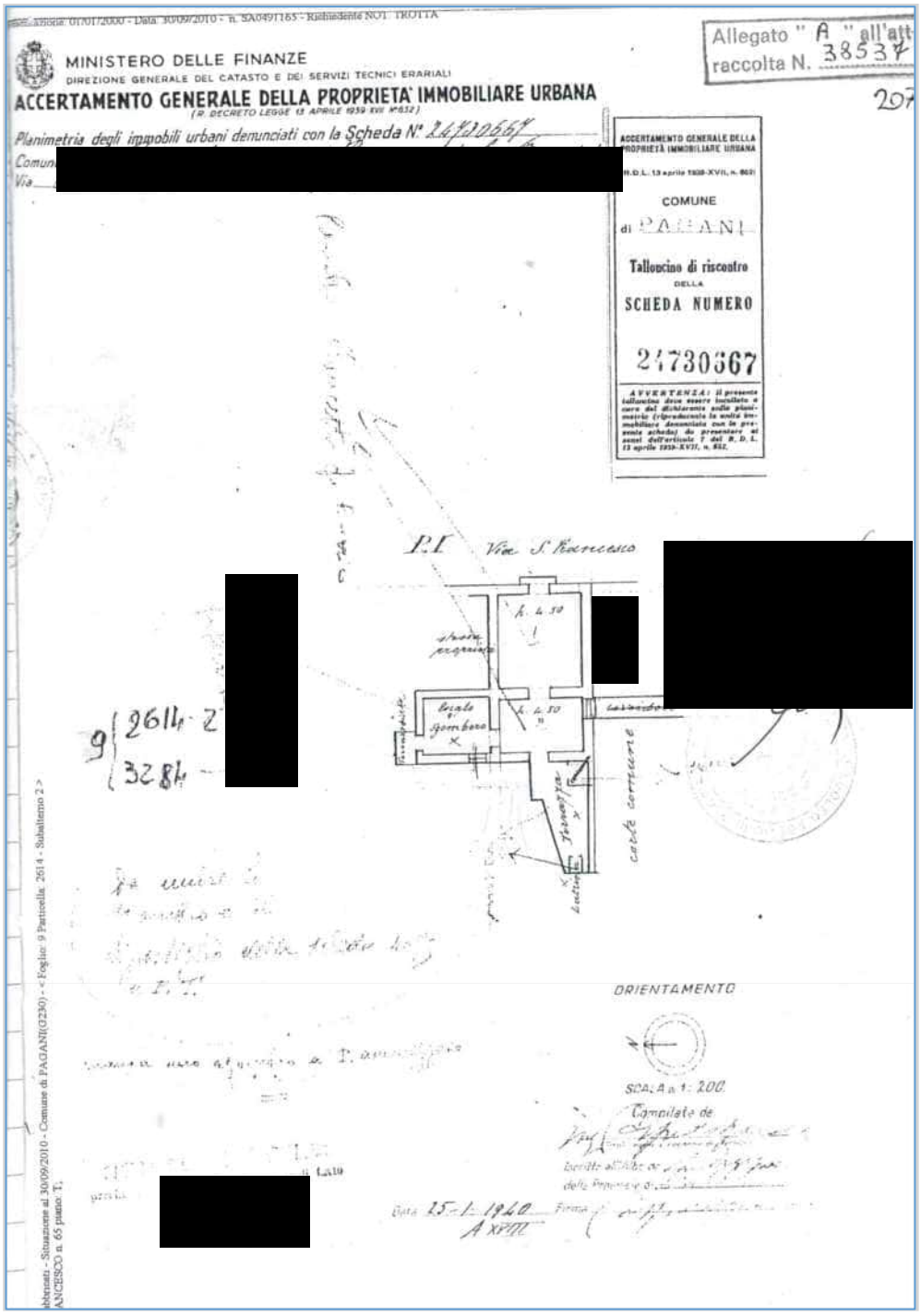


All.10 e)*Rete stradale provinciale e regionale, estratta da Geoportale della Provincia di Salerno,sulla quale si innesta via San Francesco, di ubicazione Lotto. Sono altresì indicate le principali strade limitrofe e il contesto urbano di ricaduta del cespite.*



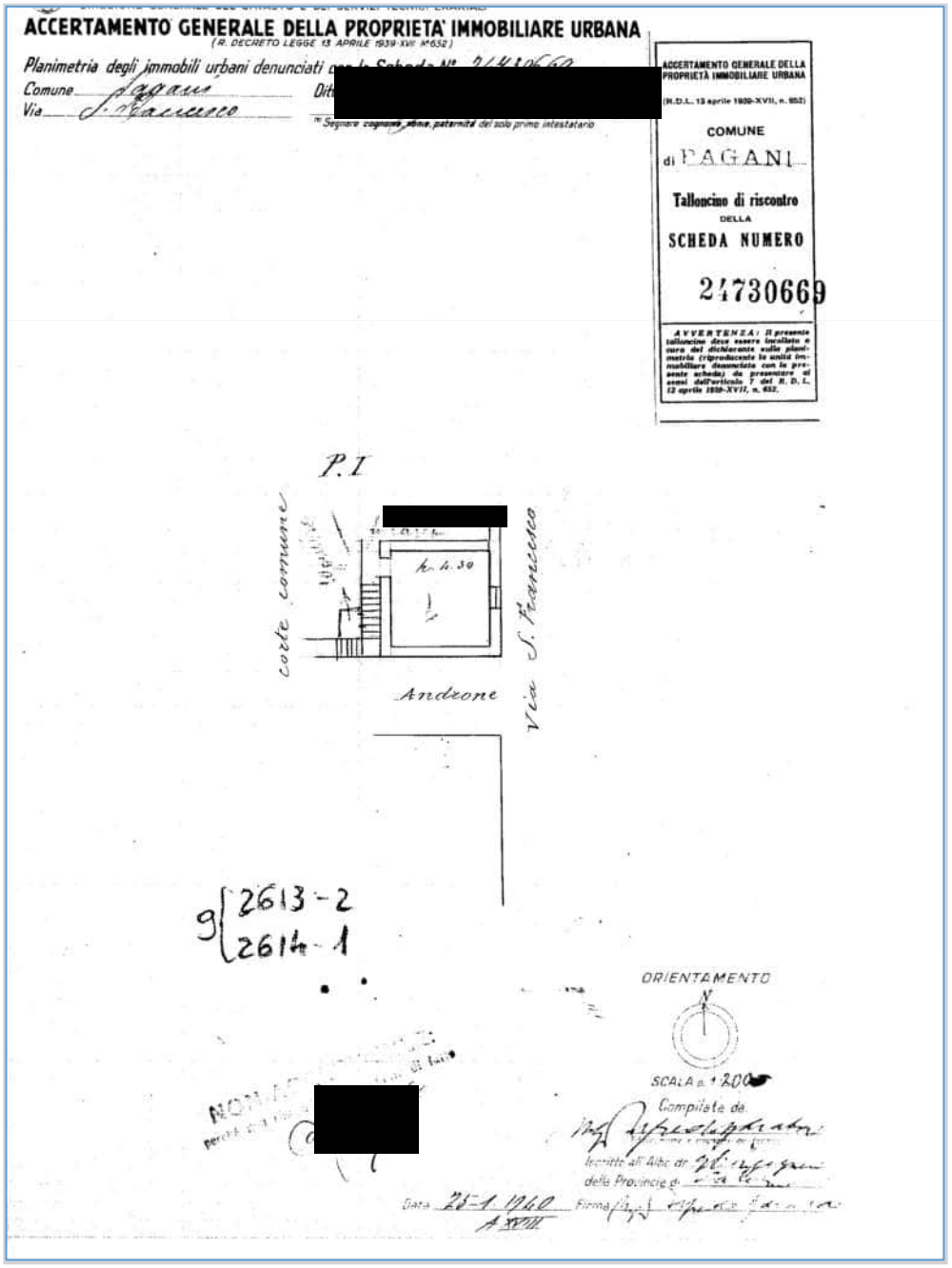
All. 10 f) *Estratto Mappa Wegis NCEU Pagani con individuazione delle P.lle 2613 e 2614 all'interno delle quali sono ubicate le unità immobiliari esecutate.*

PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ALL'ATTO OMISSIS DEL 2010 *(cfr.All.3b)*



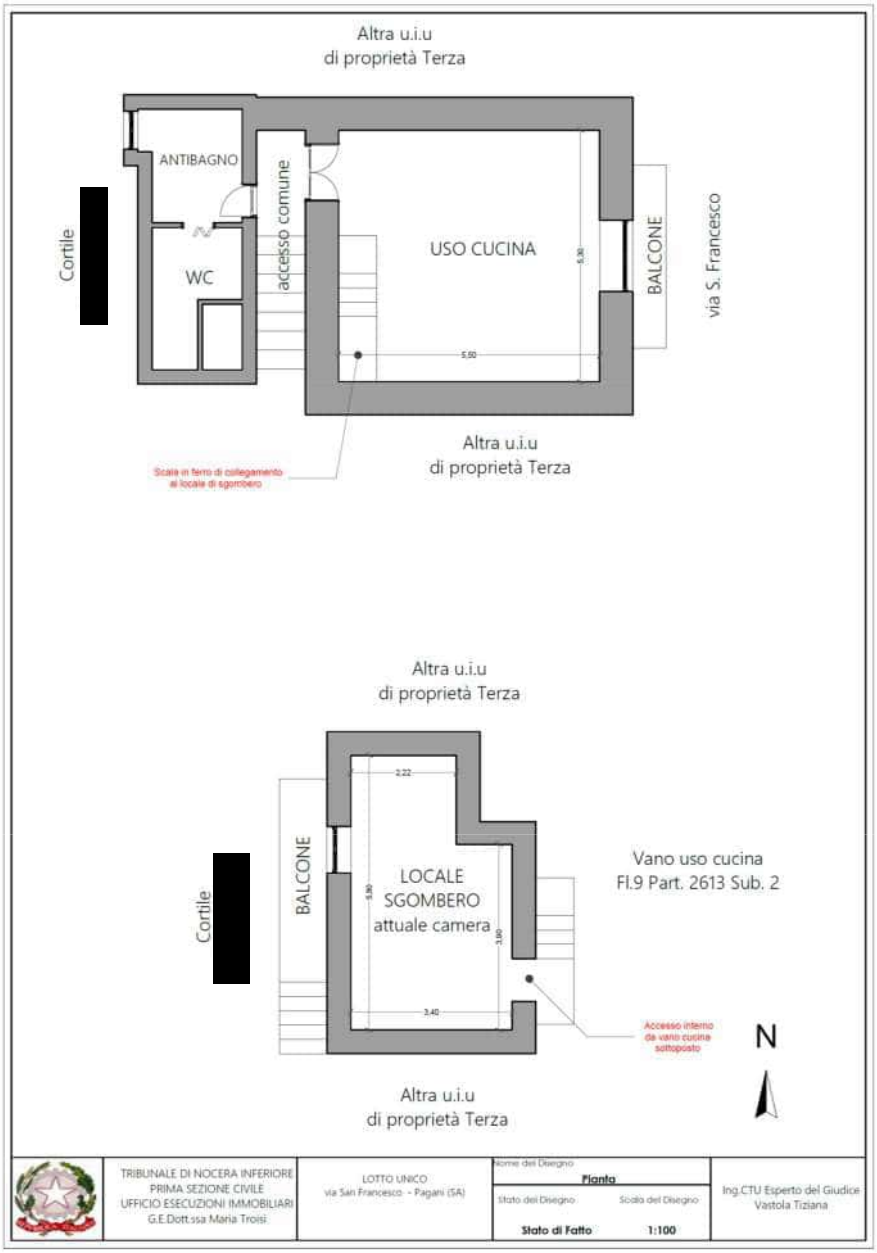
In tale planimetria , risalente al 25/01/1940, ***l'articolazione dei vani non è quella effettivamente corrispondente al pacifico possesso materiale*** *detenuto dall'esecutato e dagli occupanti che a lui facevano capo. La planimetria* ***comprende infatti anche altri vani nella titolarità ed anche materialmente posseduti da soggetto Terzo non esecutato****. Inoltre in questa planimetria non compare il vano principale di piano ammezzato associato ad altra planimetria non riportata negli allegati dell'Atto principale di Provenienza ma di cui tuttavia l'Atto Principale stesso ne indica gli estremi catastali. Il tutto trova ulteriore specificazione nel quesito inerente i Titoli di proprietà.*

PLANIMETRIA CATASTALE NON ALLEGATA ALL'ATTO OMISSIS DEL 2010



In tale planimetria, risalente al 25/01/1940, associata agli identificativi Fl.9 Part. 2613 Sub. 2 graffata Part. 2614 Sub. 1, compare la camera riscontrata sui Luoghi come afferente al Lotto Unico, pur non essendo stata inclusa in allegati all'Atto di Provenienza principale per notaio Omissis. Il tutto trova ulteriore specificazione nel Quesito inerente i Titoli di proprietà.

PLANIMETRIA DIGITILAZZATA STATO EFFETTIVO LUOGO DI PERTINENZA LOTTO UNICO



CONFINI LOTTO UNICO

Il **lotto Unico** per come è effettivamente articolato nella realtà risulta di fatto delimitato e confinante:

- **a nord**, tramite setti murari ciechi con **altrui unità immobiliari** ;
- **a est**, tramite affaccio balconato dal vano cucina, con la **pubblica via San Francesco**;
- **a sud,** tramite setti murari ciechi con **altrui unità immobiliari** ;
- **a ovest**, tramite affacci balconati e finestrati con **cortile** [redacted];

I confini del lotto Unico, risultano agevolmente distinguibili e individuabili sui Luoghi , senza tener conto della fuorviante planimetria catastale, ma contemperando invece le descrizioni fatte sia in precedente consulenza tecnica CTU redatta in EI 268/1994, sia nei Titoli di Proprietà.

A vantaggio di maggiore contezza e possibilità di confronto tra grafico planimetrico digitalizzato e descrizione Luoghi **si riporta tal quale estrapolata dalla CTU E.I. 268/1194 la descrizione del cespite:**

Consistenza: I due cespiti fanno parte di un fabbricato in tufo di vecchia costruzione, sito nella parte antica di Pagani. Alle due unità immobiliari si accede da una unica scala, a due rampe, ubicata sotto un androne del cortile [redacted] Sul ballatoio finale della 2° rampa e sulla destra, si accede alla stanza con ammezzato (predio I), mentre sulla sinistra si accede alla stanza con cucinetta (predio2).

2

Predio I : E' composto da un vano delle dimensioni di mt. 5.50 x 5.30 ed alta mt. 3.55. le struttura sono in tufo con solaio di copertura in travi di legno e panconcelli; il pavimento, in discrete condizioni, è costituito da marmette 30x30. A fronte dell'ingresso vi è un balcone che si prospetta su via S.Francesco. Gli infissi in legno sono di vecchia data e in condizioni mediocri. Sono visibili sulle pareti alcune lesioni alle strutture. Le pareti sono attintate da vecchia data. Alla destra di chi entra vi è una piccola scaletta in muratura con ringhiera che, mediante alcuni gradini conduce sull'ammezzato. Questo ambiente, delle dimensioni di mt. 5.30 x 3.50 ed alta 1.90 e coperto da solaio in travi di ferro e pavimento con piastrelle di ceramica da 20x20 in discrete condizioni. L'ambiente è dotato di balconcino alla romana con infisso in legno in condizioni mediocri; le pareti sono attintate con calce colorate.

Predio 2: E' composto da una stanzetta delle dimensioni di mt. 2.70x2.25 ed alta mt. 1.90, adibita a cucina con solaio in travi di ferro. Le pareti ed il pavimento sono piastrellati con ceramiche 20x20 in mediocri condizioni. Sulla parete ovest, verso il cortile, vi è una finestra in discrete condizioni.

Dalla suddetta stanzetta si passa in altro piccolo ambiente con forma ad L, adibito a servizio, dotato dei pezzi igienici e piastrellato sia sulle pareti che sul pavimento; vi è un finestrino sulla parete ovest, che si prospetta sul cortile comune. Le dimensioni sono di mt. 2.70x1.00 per un'altezza di mt. 1.90. Il tutto è in discreti condizioni.

Oltre a riscontrare una **perfetta coincidenza tra descrizione di precedente CTU e grafico della sottoscritta CTU** si rammenta che la EI 268/1994 è culminata nel **Decreto di Trasferimento** trascritto il **Omissis** ai nn. RG. **Omissis** e R.P. **Omissis**, con cui l'esecutato di questa EI 154/2020, *Sig. Omissis* acquistò effettivamente quota ½ del reale immobile per come era descritto in pregressa CTU e per come nei fatti e sui Luoghi da riscontro della sottoscritta CTU. Si comprende bene come questo possa essere l'Oggetto di Vendita Giudiziaria e non diverse configurazioni riportate in Catasto, peraltro non probatorie di quanto effettivamente posseduto di fatto e pacificamente.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Risposta al QUESITO n.2

INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Le unità immobiliari esecutate ricadenti sulle Part.lle 2613 e 2614 sono raggiungibili dalla pubblica via San Francesco , attraversando il cortile [redacted]. L'intero compreso di case limita gli affacci sui fronti laterali, e pertanto le possibilità di fruire di luce e vedute sono limitate ai lati corti del corpo di fabbrica.

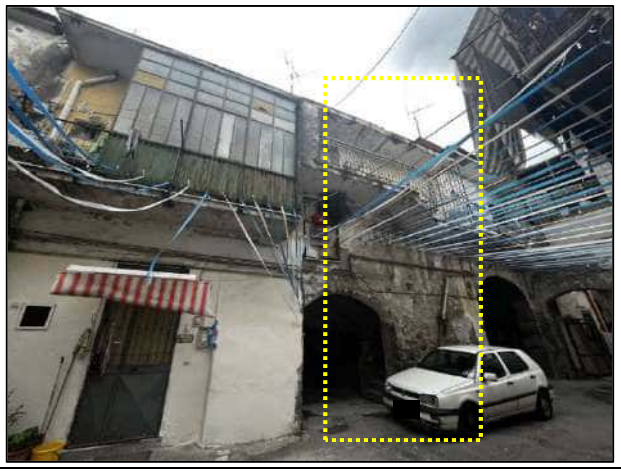
Lo stato di conservazione e manutenzione degli esterni del fabbricato in cui risiedono le unità immobiliari <u>è meritevole di interventi di ripresa.</u>

ASPETTI DI ACCESSIBILITA'

Il contesto di ricaduta delle unità immobiliari risulta accessibile dalla pubblica via San Francesco, in corrispondenza del civico 73 , attraversando il portone si accede al cortile [redacted] in cui è posta la scala di accesso ai cespiti.

Ulteriori dettagli del porte di accesso al Cortile [redacted] da via San Francesco, che serve il contesto urbano di edifici tra loro in aderenza e di epoca vetusta con case strutturate in muratura portante.

Diverse viste del cortine [redacted] da cui si accede alle diverse unità immobiliari.



Vista della parte di fabbricato in cui ricade l'alloggio in oggetto dal comune cortile [redacted]

Diverse viste del vano scala comune di accesso all'alloggio.	

DESCRIZIONE ALLOGGIO

Piena proprietà di alloggio ricavato in un compreso di case a corte ante 1967 ubicato nel **centro storico** di **Pagani (SA)** alla **via San Francesco al civico 65, in cortile** [redacted] costituito da **camera in piano primo/ ammezzato** di fatto utilizzato ad uso giorno per una superficie utile complessiva pari a circa ***29,80*** mq e scala metallica di accesso a **superiore locale di sgombero** usato di fatto a zona notte per una superficie utile complessiva pari a circa ***17,50*** mq e **con annesso wc ricavato nel vano scala di accesso** per una superficie utile complessiva pari a circa ***9,30*** mq ***;***
All'alloggio si accede da corte comune e attraverso scala in comune anche ad altra unità immobiliare.

L'appartamento esecutato, risulta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

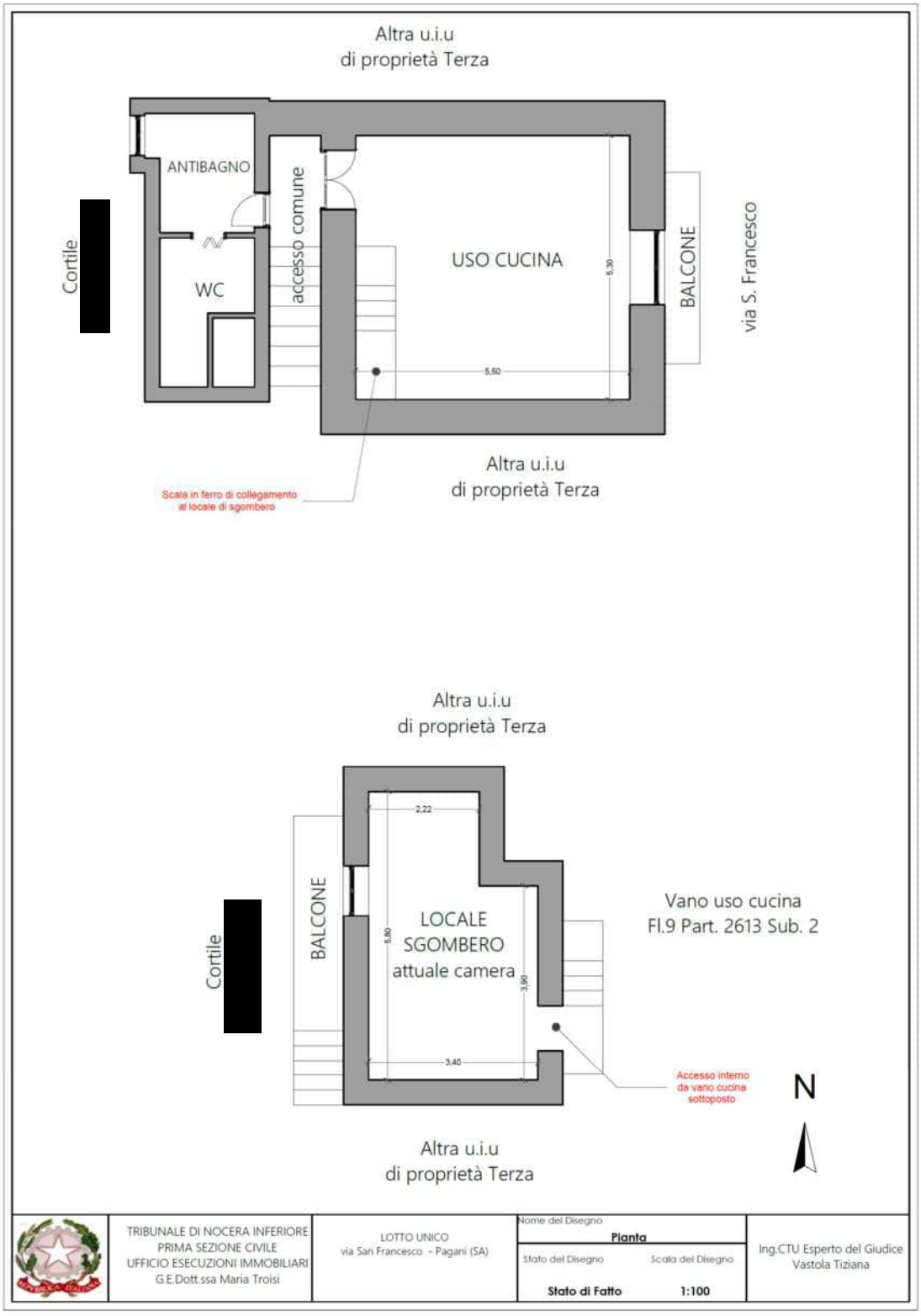
La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle quadrate di media pezzatura, montante a casellario a fuga stretta.

Gli infissi interni, del tipo tradizionale, consistono di porte in legno in insufficienti condizioni.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale.

Assenza impianto di riscaldamento.

Segue planimetria con le consistenze superficiali



Planimetria stato effettivo LOTTO UNICO

FOTO INTERNI ed ESTERNI *CAMERA IN PIANO AMMEZZATTO*

Accesso alla camera ad uso giorno dal vano scala comune ad altra unità immobiliare.

: Viste della camera ad uso giorno in cui è possibile notare ampie zone di infiltrazioni. .

Balcone di affaccio annesso alla camera ad uso giorno con affaccio sulla pubblica via San Francesco.

FOTO INTERNI ed ESTERNI
LOCALE DI SGOMBERO IN PIANO PRIMO

Locale di sgombero, attualmente ad uso notte, accessibile tramite scala metallica dalla camera ad uso giorno.

Balcone di affaccio annesso al locale di sgombero con affaccio nel cortile interno [redacted].

FOTO INTERNI ed ESTERNI
SERVIZIO IGIENICO ACCESSIBILE DAL VANO SCALA COMUNE

Particolari dell'accesso al servizio igienico direttamente dal vano scala comune ad altra unità immobiliare.

Antibagno con utilizzo a lavanderia con affaccio balconato nel cortile [redacted]

Servizio igienico dotato di vasca.

Per ulteriori dettagli illustrativi e fotografici si rimanda alla relazione grafico fotografica dei Lotti redatta in separato file, e priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

Le unità immobiliari afferenti al Lotto Unico risultano **sprovviste di attestazione di prestazione energetica** e i **costi per la redazione** degli stessi si stimano in **150,00 Euro** cadauno.

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

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

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

Risposta al QUESITO n.3

Premesso che i cespiti risiedono in **fabbricati di remota costruzione** riportati in Mappa Wegis e di cui risultano **assenti gli elaborati planimetrici di tipo catastale**, nonostante la difficoltà nell'individuazione dei cespiti, si rilevano i seguenti aspetti catastali afferenti al Lotto Unico: →

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO UNICO

Le visure storiche riportano correttamente l' intestatario quale Sig. ***Omissis (debitore).***
Si riepilogano di seguito, in forma tabellare gli identificativi catastali :

- **Abitazione di tipo ultrapopolare**:
- N.C.E.U. **Pagani** (SA**)** Foglio **9,** Part.lla **2613**, Sub.**2, graffata** Part.lla **2614**, Sub.**2**

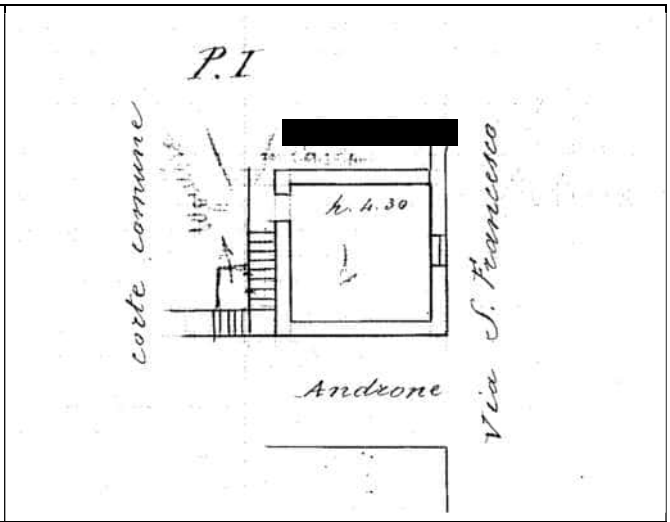
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	**Part.**	**Sub.**	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
9 **9**	**2613** **2614**	**2** **2**	**A/5**	**2**	**1,5**	**43 m²**	**42 m²**	**56,55 €**

- **Abitazione di tipo ultrapopolare**:
- N.C.E.U. **Pagani** (SA**)** Foglio **9,** Part.lla **2614**, Sub.**2, graffata** Part.lla **3284**
-

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	**Part.**	**Sub.**	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
9 **9**	**2614** **3284**	**2**	**A/5**	**2**	**1,5**	**71 m²**	**65 m²**	**56,55 €**

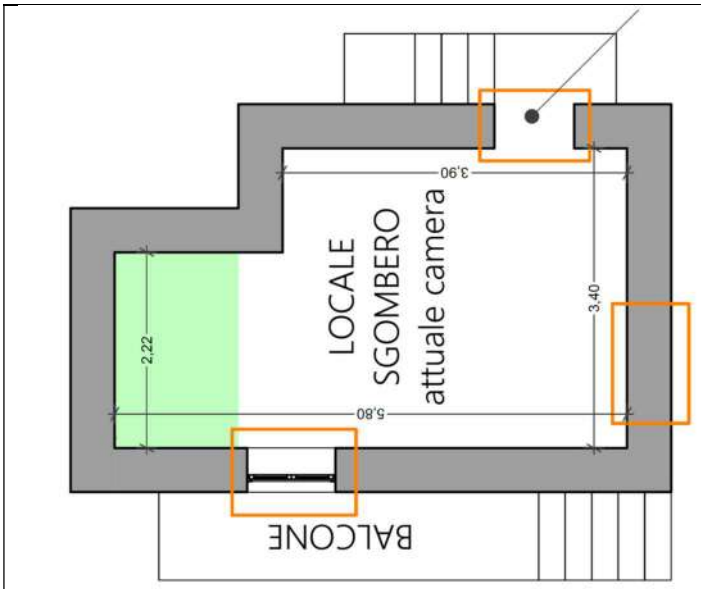
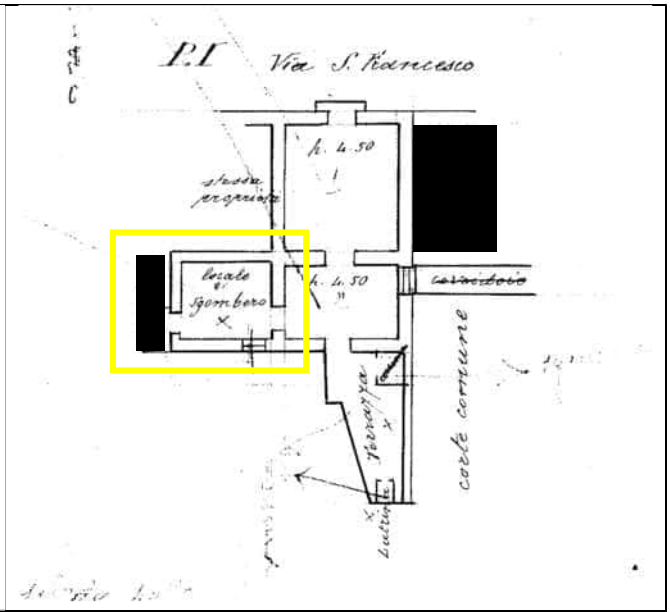
DIFFORMITA' PLANIMETRICHE CATASTALI

Si riportano separatamente, a maggior vantaggio di chiarezza anche grafica, la **planimetria catastale del Fl.9 Part. 2614 Sub.2 (*graffata Part. 3284)* presentata in data 01/01/2000** e la **planimetria dello stato effettivo dei luoghi**, e la **planimetria catastale del Fl.9 Part. 2613 Sub.2 (*graffata Part. 2614 Sub. 1)* presentata in data 01/01/2000** dove **si evidenziano significativi elementi di difformità**→

	
PLANIMETRIA STATO EFFETTIVO DEI LUOGHI *Camera ad uso giorno e wc* *PIANO Ammezzato/primo*	**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE** *Camera ad uso giorno e wc* *PIANO Ammezzato/primo* *Fl.9 Part. 2613 Sub.2* *Graf Part. 2614 Sub. 1*

Si riscontra di fatto :

- **Presenza di balcone** di affaccio a servizio del vano cucina;
- **Presenza di scala metallica e bucatura interna** di acceso dal vano cucina al locale di sgombero, sopraelevato di alcuni gradini ;
- **Diversa rappresentazione della volumetria** del servizio igienico , con **diverso posizionamento delle bucature esterne**;

	
PLANIMETRIA EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI ***Locale di sgombero***	**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE** ***Locale di Sgombero*** ***Fl.9 Part. 2614 Sub. 2*** ***Graf Part. 3284***

Si riscontra di fatto :

- **Aumento di volumetria non assentito con ampliamento del locale di sgombero (attuale camera da letto),** realizzato , in parte, sull'originaria terrazzina**;**
- Diversa disposizione e creazione di **bucature esterne** nel locale di sgombero;
- Chiusura di **bucature interna** di collegamento alla restante unità immobiliare in capo a soggetti terzi;

Considerando che vi sono anche **esigenze di recensire i due vani**, in via prudenziale e a fini puramente estimativi per agevolare l'Aggiudicatario nelle DOCFA ad istruirsi, prima della formalizzazione del Decreto di Trasferimento, ha contemperato **oneri per regolarizzazione sotto il profilo catastale per la somma di 3.000,00 euro , a detrarsi dal valore di mercato nella formazione del prezzo di base di vendita.**

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda al gruppo allegati 5 del volume allegati.

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO 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 _____n. ___, piano ____ , int. _____è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex*

p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____***;***
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Risposta al QUESITO n.4

L'esperto configura in maniera sintetica ai fini della pubblicità commerciale, in ossequio al mandato ricevuto, i cespiti esecutati nei seguenti Lotti:

LOTTO UNICO - Piena proprietà di alloggio ricavato in un compreso di case a corte ante 1967 ubicato nel **centro storico** di **Pagani (SA)** alla **via San Francesco al civico 65, in cortile** [redacted] costituito da **camera in piano primo/ ammezzato** di fatto utilizzato ad uso giorno per una superficie utile complessiva pari a circa ***29,80*** mq e scala metallica di accesso a **superiore locale di sgombero** usato di fatto a zona notte per una superficie utile complessiva pari a circa ***17,50*** mq e **con annesso wc ricavato nel vano scala di accesso** per una superficie utile complessiva pari a circa ***9,30*** mq **; il tutto è censito in CF del Comune di Pagani** Foglio **9,** Part.lla **2613**, Sub.**2, graffata** Part.lla **2614**, Sub.**2 e** Foglio **9,** Part.lla **2614**, Sub.**2, graffata** Part.lla **3284.** ll descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. I cespiti di cui al Lotto Unico sono state edificate in data antecedente il 1942.

Si sottolinea che resterà a carico dell'Aggiudicatario obbligo di recensire tramite procedura Docfa la planimetria digitalizzata costituente l'oggetto della vendita Giudiziaria con nuovi identificativi cosi evitando gli elementi di confusione cosi come riscontrati nei più recenti titoli di provenienza. Si raccomanda di prestare particolare attenzione alla soppressione Part. 2613 Sub.2 e Part. 2614 Sub. 1 (graffati), mentre invece gli identificativi Part. 2614 Sub. 2 Part. 3284 (graffati) **NON VANNO SOPPRESSI** in quanto gli stessi sono chiamati a contrassegnare consistenza residua di altro possesso materiale e proprietà.

PREZZO BASE **LOTTO UNICO** euro **34.000,00 €;**

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando 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.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del Debitrice 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 Debitrice dalla data dell'atto di acquisto.

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

- **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto

in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

Risposta al QUESITO n.5

I cespiti esecutati, ubicati in pagani(SA), sono pervenuti nelle quote e per i diritti di seguito specificati, al debitore Sig. ***OMISSIS*** in virtù dei seguenti passaggi di proprietà:

- **QUOTA ½ tramite Nota di trascrizione Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Nocera Inferiore del Omissis,** trascritto a Salerno il **Omissis** ai n. ri **R.G. Omissis** e **R.P.Omissis**, inerente **il trasferimento della la quota indivisa pari alla giusta metà** a favore del Sig. ***Omissis*** *(debitore*), in regime di separazione dei beni , e contro il Sig. ***Omissis*** delle unità negoziali in Pagani alla via S.Francesco, censite in NCEU di Pagani Foglio **9**, Part. **2613** Sub. **2 graffata** Part. **2614** Sub. **1 Piano 1** e al **Foglio 9, Part. 2614 Sub. 2 graffata Part. 3284 Piano T;**
  Nella CTU ex EI 268/94 la descrizione del cespite trova piena rispondenza con lo stato effettivo dei Luoghi come già illustrato.

- **QUOTA ½ tramite Atto di Compravendita Principale di Provenienza del Omissis Rep.Omissis Racc. 38537 per notaio Dott. Omissis**, registrato a Pagani il Omissis al N.°Omissis e trascritto a Salerno il **Omissis** ai n. ri **R.G. Omissis** e **R.P.Omissis**, inerente **l'acquisto la quota indivisa pari alla giusta metà** a favore del Sig. ***Omissis*** *(debitore*) e contro la *Sig.ra Omissis* dell'unità immobiliare in Pagani alla via S.Francesco, costituita da una piccola stanza in primo piano con annessa cucinetta , censita in NCEU di Pagani Foglio **9**, Part. **2613** Sub. **2 graffata** Part. **2614** Sub. **1 Piano 1** e al **Foglio 9, Part. 2614 Sub. 2 graffata Part. 3284 Piano T;**
  L'atto per notaio Omissis **reca una serie di imprecisioni** allegando una sola delle due planimetrie e peraltro con vani di Titolarità terza come già illustrato.

Anteriormente al ventennio, da ricostruzioni effettuate dal sottoscritto CTU si può affermare che:

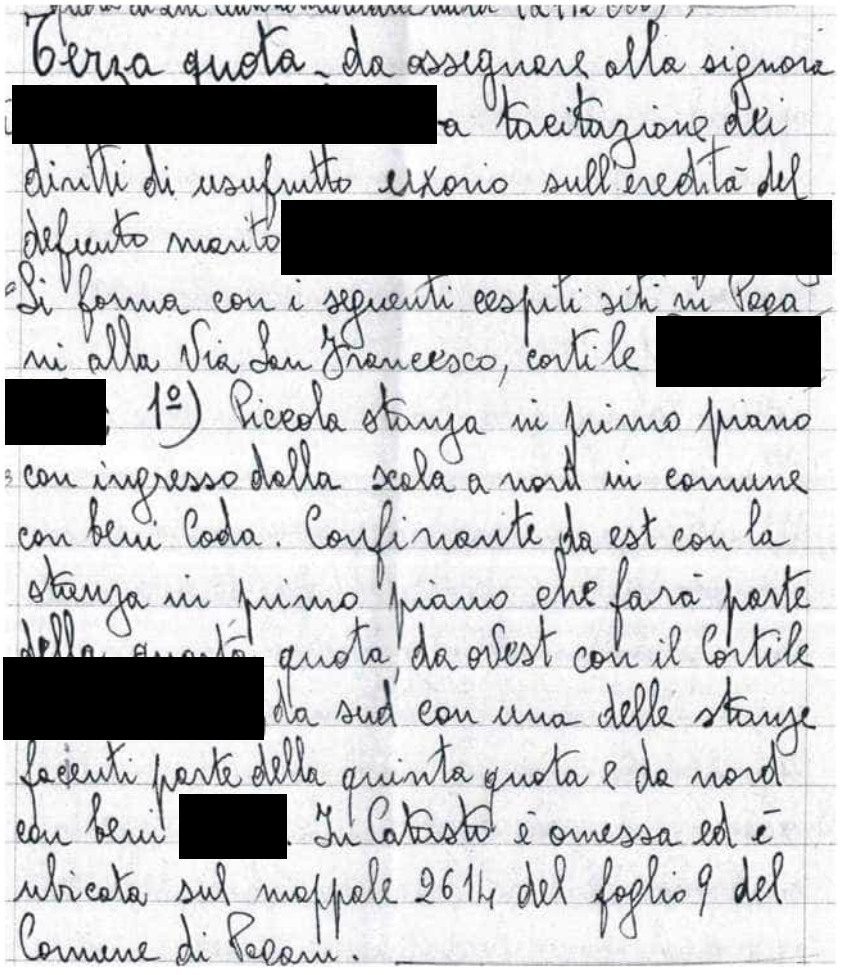
Ai dante Causa *Sig.ra Omissis* e *Sig. Omissis*, coniugi , i cespiti in quota di ½ ciascuno sono pervenuti cosi pervenuti :

- con **Atto di Compravendita** per notaio Omissis del **Omissis** dal Sig. Omissis acquistano " stanza al primo piano coperta da lastrico solare di proprietà del venditore , posto in Pagani in via S. Francesco con l'annesso primo ammezzato sito sulla prima tesa della scala di accesso sopraelevato di 3 o 4 scalini".
- con **Atto di Compravendita** per notaio Omissis del **Omissis** Rep. Omissis dalla Sig.ra Omissis acquistano " piccola stanza in piano primo con ingresso dalla scala a nord " identificata catastalmente al Fl.9 Part. 2614.

Per una migliore comprensione delle quote trasferite nel ventennio , il sottoscritto CTU ha reperito il Titolo originario di Divisione :

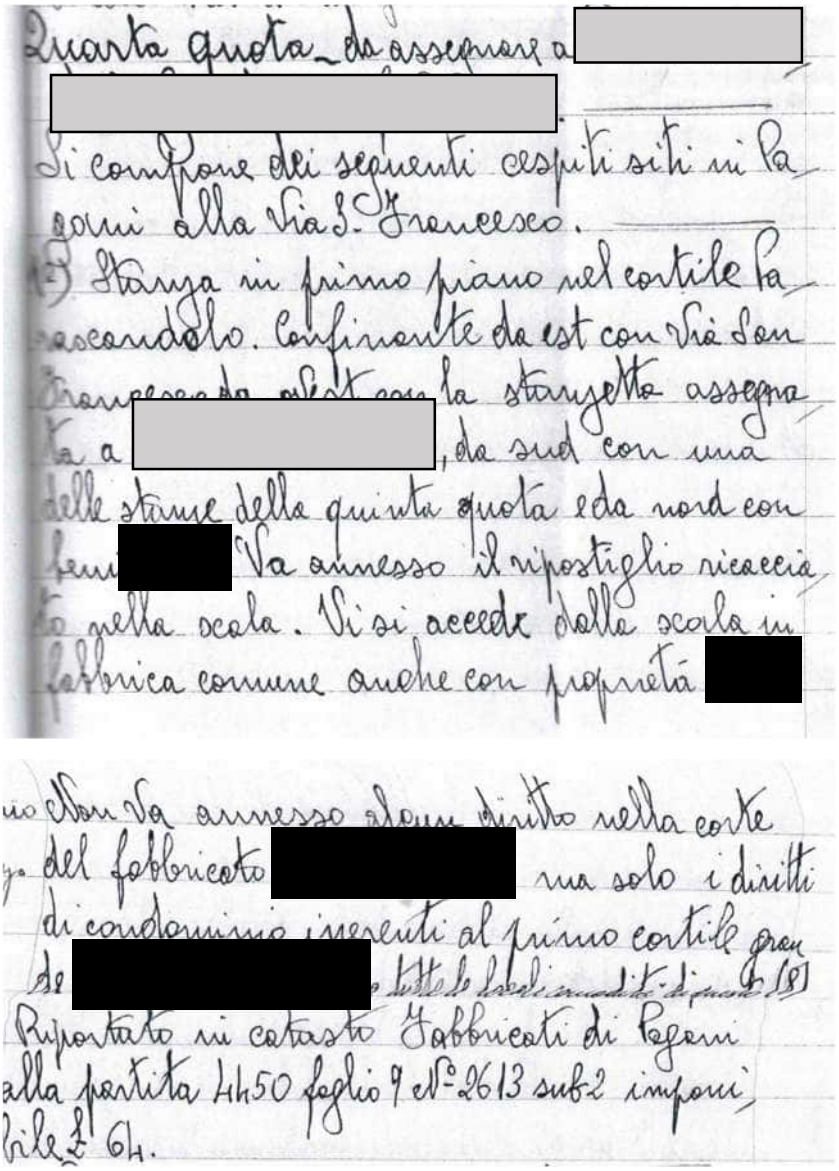
- **Atto di Provenienza Originario del Omissis Rep.Omissis per notaio Dott. Omissis**, inerente **la divisione della eredità relitta di diverse unità immobiliari** tra cui gli immobili pignorati ;

In tale atto di provenienza si legge testualmente :



Terza quota - da assegnare alla signora [redacted] a tacitazione dei diritti di usufrutto uxorio sull'eredità del defunto marito [redacted]
Si forma con i seguenti cespiti siti in Pagani alla Via San Francesco, cortile [redacted]. 1°) Piccola stanza in primo piano con ingresso dalla scala a nord in comune con beni Coda. Confinante da est con la stanza in primo piano che farà parte della quarta quota, da ovest con il cortile [redacted] da sud con una delle stanze facenti parte della quinta quota e da nord con beni [redacted]. In Catasto è omessa ed è ubicata sul mappale 2614 del foglio 9 del Comune di Pagani.

Descrizione corrispondente perfettamente al locale di sgombero, usato di fatto come posto letto.



Quarta quota da assegnare a [redacted]

Si compone dei seguenti cespiti siti in Pa
gani alla Via S. Francesco.

1) Stanza in primo piano nel cortile Pa
scandolo. Confinante da est con Via San
Francesco da ovest con la stanzetta assegna
ta a [redacted], da sud con una
delle stanze della quinta quota e da nord con
beni [redacted] Va annesso il ripostiglio ricaccia
to nella scala. Vi si accede dalla scala in
fabbrica comune anche con proprietà [redacted]

uso Non va annesso alcun diritto nella corte
ne del fabbricato [redacted] ma solo i diritti
di condominio inerenti al primo cortile gra
do [redacted] tutte le [illegible] [illegible] [illegible]
Riportato in catasto Fabbricati di Pagani
alla partita 4450 foglio 9 n° 2613 sub 2 imponi
bile € 64.

Descrizione corrispondente perfettamente al vano principale cucina/ soggiorno con il ripostiglio ricacciato sulla scala poi effettivamente trasformato in bagno.

Dal quale **atto di Divisione originario** del **Omissis** per *Notaio Omissis* si può dedurre che alla Sig.ra Omissis era attribuito l'attuale locale di sgombero e al Sig. Omissis l'attuale camera ad uso giorno e il già ripostiglio e attuale servizio igienico pertinenziale e che, dunque **questi DUE VANI CON LE LORO PERTINENZE FORMANO OGGETTO DEL LOTTO UNICO NELLA EFFETTIVA PROPRIETA' PIENA ED ESCLUSIVA DELL'ESECUTATO** Sig. Omissis per avvenuto acquisto, attraverso i vari passaggi per come sopra descritti, delle due quote ½ con Decreto di Trasferimento ed Atto di Provenienza Principale, e dunque dell'intero.

Il sottoscritto CTU ha infatti reperito gli Atti, per ulteriori dettagli e confronti, con gli atti stessi e con la certificazione notarile si rimanda alla consultazione del gruppo di Allegati 3;

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del ben o dei 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. 173 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 Debitrice pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1.*"

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo 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 D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi 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);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in 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:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

• verificare 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**.

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

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

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

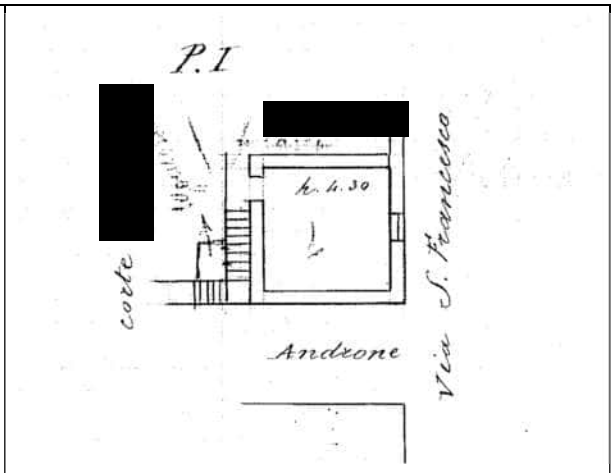
Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, si può affermare quanto segue:

- Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici catastali è emerso che per le unità immobiliari che costituiscono il **LOTTO UNICO** sono state presentate ***le relative planimetrie catastali d'impianto del 25/01/1940*** *(cfr All.5e e 5f).*

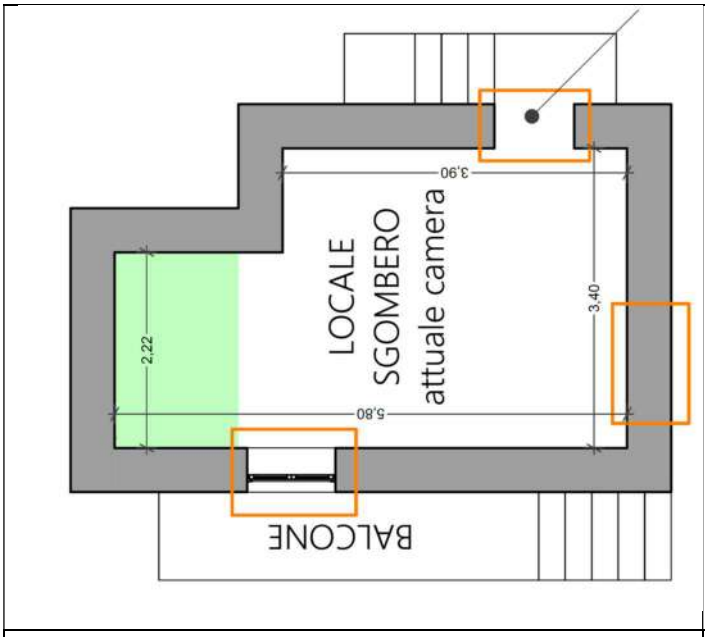
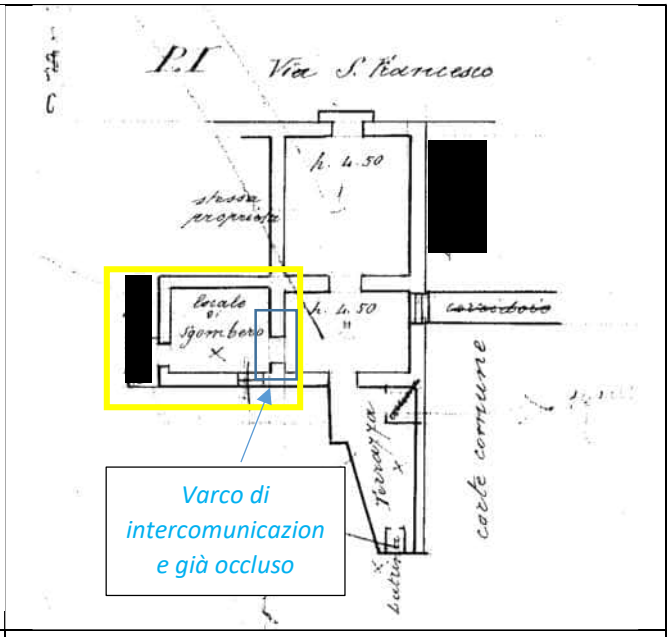
Per prassi, gli **immobili realizzati prima del 1942 vengono legittimati dalla planimetria catastale d'impianto del 1939-1941.** Nello specifico per un'unità immobiliare realizzata anteriormente all'anno 1942, per la quale non si riesce ad individuare alcun progetto edilizio, il metodo unico per dimostrarne la liceità è la planimetria catastale risalante all'arco temporale compreso tra l'anno 1939 e l'anno 1942.

Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto che ne determina la legittimità urbanistica con lo stato effettivo attuale dei luoghi si rileva quanto segue:

	
PLANIMETRIA STATO EFFETTIVO DEI LUOGHI ***Camera ad uso giorno e wc*** ***PIANO Ammezzato/primo***	**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE** ***Camera ad uso giorno e wc*** ***PIANO Ammezzato/primo***

Si riscontra di fatto :

- **Presenza di balcone** di affaccio a servizio del vano cucina;
- **Presenza di scala metallica e bucatura interna** di acceso dal vano cucina al locale di sgombero, sopraelevato di alcuni gradini ;
- **Diversa rappresentazione della volumetria** del servizio igienico , con **diverso posizionamento delle bucature esterne**;

	
PLANIMETRIA EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI ***Locale di sgombero***	**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE** ***Locale di Sgombero***

Si riscontra di fatto :

- **<u>Aumento di volumetria non assentito con ampliamento del locale di sgombero (attuale camera da letto),</u>** realizzato , in parte, sull'originaria terrazzina**;**
- <u>Diversa disposizione e creazione di **bucature esterne**</u> nel locale di sgombero;
- <u>Chiusura di **bucature interna**</u> di collegamento alla restante unità immobiliare in capo a soggetti terzi;

Ciò evidenziato, per la **<u>regolarizzazione dell'ampliamento e delle bucature esterne e per la regolarizzazione del balcone</u>**, considerando che sussistano sia evidenti ragioni di tenere separate le proprietà , sia verosimili realizzazioni di queste modifiche in anni precedenti al 1967, il sottoscritto CTU, **<u>in aggiunta alle detrazioni per le Docfa Catastali</u>**, fermo restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (*UTC di Pagani*), ha prudenzialmente contemperato, a fini estimativi , **<u>oneri</u>** per **<u>circa 5.000,00 Euro</u>**, a tutela dell'acquirente e per consentirgli un certo margine di flessibilità di accollo spese tra l'aggiudicazione e il trasferimento ed anche per **<u>l'istruzione di opportuna pratica Edilizia</u> (SCA,*SCIA e/o CILA in Sanatoria*)**che saranno detratti dal valore di mercato nella formazione del prezzo a base di vendita del cespite pignorato.

Segue successivo Quesito 7 →

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **Debitrice esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
In primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
In secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)

Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del 29/05/2023 **i cespiti, oggetto di pignoramento, risultano fruiti** dal Sig. Omissis nato a Omissis il Omissis , occupante sine titulo in virtù di pregresso contratto di locazione pattuito con il dante causa dell'esecutato Sig. Omissis. Onde regolarizzare in itinere di procedura lo stato di possesso del Sig. Omissis, la sottoscritta CTU , al fine di supportare la Custodia Giudiziale ha provveduto alla stima del canone locativo di mercato.

Consultando i dati medi dell'***Osservatorio***, i dati medi del ***Borsino Immobiliare***, e i dati medi del ***Listino***, eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE per l'Alloggio**

OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PAGANI

Fascia/zona: Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA D`AREZZO-V.A.DE GASPERI-V.A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-V.C.TRAMONTANO-V.ROMA

Codice di zona: B1

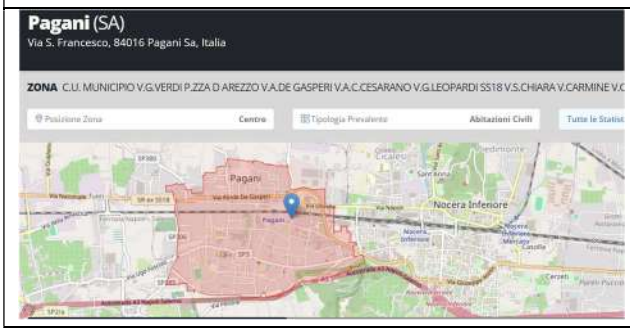
Microzona catastale n.: 0

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	1050	1350	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1200	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	520	740	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	620	860	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3	4,2	L

BORSINO IMMOBILIARE



QUOTAZIONI METRO QUADRO

Pagani - Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA D`AREZZO-V.A.DE GASPERI-V.A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-V.C.TRAMONTANO-V.ROMA, PAGANI

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	950	4
2022	Abitazioni tipo economico	800	3,5
2022	Abitazioni Signorili	1100	5
2022	Ville e Villini	1300	6

Valore Unitario medio Abitazioni di tipo civile su base indiretta

- **Vunitario medio App.=** $\frac{\frac{2,6+3,8}{2}+2,91+3,5}{3} \approx$ **3,20 €/mq** di sup. equivalente

Moltiplicando dunque per le ***consistenze metriche superficiali utili abitative dell'alloggio (56,60 mq)*** ed arrotondando per leggero eccesso onde contemperare le pertinenze balconate, si ottiene il seguente **CANONE MENSILE DI LOCAZIONE**:

- **Canone locativo LOTTO UNICO= 3,20 €/mq x mese x 56,60 mq. di sup utile APP.** ≈ 181,12 €/mese ≈ **185,00 €/mese in cifra tonda**, per leggero eccesso contemperando le pertinenze.

Si fa presente che nella qualità di ***Custode Giudiziario l'Avv. Maria Rosaria Aliberti*** ha presentato istanza di autorizzazione alla sottoscrizione di contratto di occupazione dei cespiti immobiliari pignorati in favore del **Sig. Omissis**, attuale occupante senza titolo, con un'**indennità di occupazione temporanea** stabilita nella somma di **150,00 €/ mensili**. Tale istanza è stata autorizzata dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Troisi in data 12/07/2023, e trova anche l'avvallo tecnico della sottoscritta CTU, non essendo significativamente distante dal canone locativo spuntabile sul mercato libero.

In definitiva, dunque, il sottoscritto CTU ritiene **congrua l'indennità di occupazione** richiesta rispetto al canone locativo del Lotto Unico.

In ogni modo sulla situazione di possesso, anche in itinere di procedura, potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli 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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
a. La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Risposta al QUESITO n.8

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

Con riferimento al Lotto Unico, relativamente ai vincoli presumibilmente inquadrabili nella sezione B, da cancellare all'interno della procedura, si rappresenta **l'esistenza di pignoramento** intentato da Omissis *(Creditore procedente)* **su cui è incardinata la presente procedura** i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del **Omissis** ai num.ri ***R.G.Omissis R.P. Omissis*** a favore di ***Omissis*** *(Creditore Procedente)* e contro ***Omissis (Debitore)*** sui cespiti esecutati, pignoramento eseguito per **Omissis** oltre interessi e spese *(cfr. All.6d)*;

Tale pignoramento poggia sul vincolo ipotecario del 2017 i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale (***derivante da decreto ingiuntivo).* ***Ipoteca*** trascritta il **Omissis** ai num.ri ***R.G.*** **Omissis** ***R.P.*** **Omissis,** a favore di ***Omissis*** e contro ***Omissis*** *(Debitore),* sui cespiti esecutati *(cfr. All.6e);*

Per ulteriori dettagli su pignoramento e sua trascrizione si rimanda alla consultazione degli Allegati 2 e 6;

QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

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

Risposta al QUESITO n.9

Si precisa che i beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed 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 Debitrice pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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 del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Risposta al QUESITO n.10

Sull'immobile **non insistono diritti, pesi, censi o livelli che trovino riscontro in trascrizioni e visure.**

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

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

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

Risposta al QUESITO n.11

Sugli immobili, oggetto di pignoramento, afferenti ad un compreso di case di epoca vetusta , **non insiste organismo condominiale**. Pertanto le componenti edilizie di uso comune, corte e scale andranno adoperate **nel rispetto dei rapporti di buon vicinato**.

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 al 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"*

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà 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. 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 acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Risposta al QUESITO n.12

Preso atto del mediocre stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, ai fini della stima del Lotto Unico è stato adoperato il seguente procedimento.

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, con riferimento all'ambito territoriale di ricaduta dei cespiti, detraendo gli oneri per gli adempimenti catastali , edilizi e per interventi manutentivi.

Sono stati quindi adottati i valori medi come valori base di partenza, applicando poi le più opportune aliquote per contemperare le minusvalenze legate a problemi di residue regolarizzazioni catastali/ edilizie di riallineamento delle rappresentazioni allo stato effettio dei luoghi e del possesso, nonché taluni interventi manutentivi, **il tutto** onde pervenire al **Prezzo base di vendita del Lotto Unico.**

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali *(superficie coperta)*. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune

schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m^2 (€/m^2), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipo economico cat A/5* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla ***Zona centro storico del Comune di Pagani (SA)*** ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al seguente VALORE BASE UNITARIO per la stima:

Valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

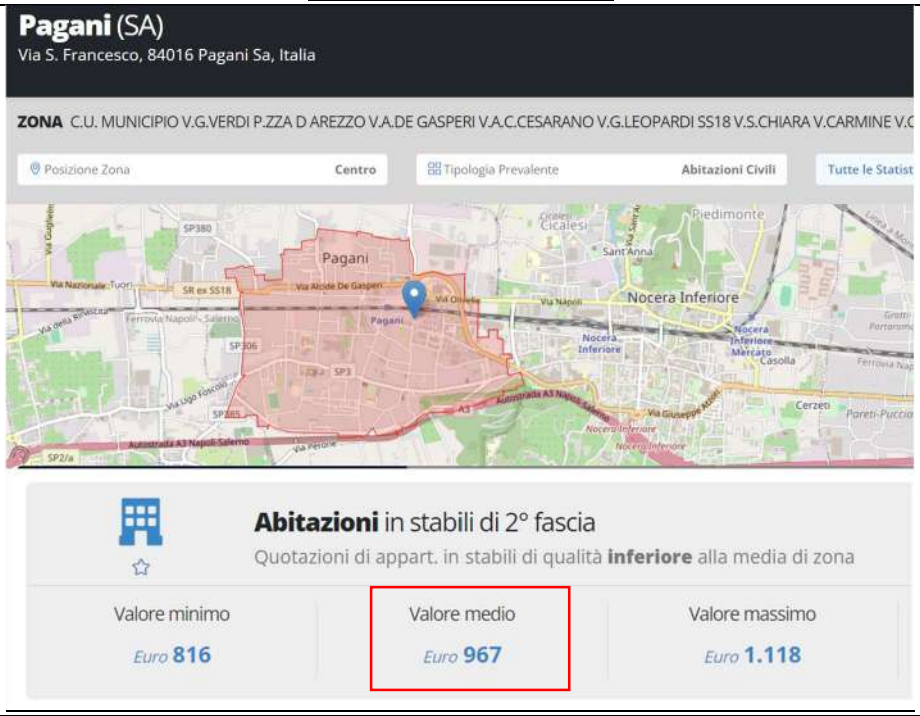
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
Comune: PAGANI
Fascia/zona: Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA D'AREZZO-V.A.DE GASPERI-V.A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-V.C.TRAMONTANO-V.ROMA
Codice di zona: B1
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	1050	1350	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1200	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	520	740	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	620	860	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3	4,2	L

Vunitario su base omi App.= (860+1.200)/2 **= 1.030 €/mq** di sup. equivalente

Borsino Immobiliare



Vunitario su base Borsino Immobiliare = 967 €/mq di sup. equivalente

Quotazioni Metroquadro

QUOTAZIONI METROQUADRO
GUIDA AI VALORI IMMOBILIARI, STRADA PER STRADA
SALERNO E PROVINCIA

Pagani - Centrale/C.U.-MUNICIPIO-V.G.VERDI-P.ZZA D`AREZZO-V.A.DE GASPERI-V.A.C.CESARANO-V.G.LEOPARDI-SS18-V.S.CHIARA-V.CARMINE-V.C.TRAMONTANO-V.ROMA, PAGANI

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	950	4
2022	Abitazioni tipo economico	800	3,5
2022	Abitazioni Signorili	1100	5
2022	Ville e Villini	1300	6

Vunitario su base Metro Quadro App. = 800 €/mq di sup. equivalente

Mediando le tre fonti indirette, più accreditate sopra riportare, con valori unitari peraltro molto similari tra di loro, si ottiene:

Valore Unitario medio Abitazioni di tipo economico centro storico

- **Vunitario medio App.=** $\frac{1.030+967+800}{3} \approx$ **935 €/mq** di sup. equivalente

STIMA LOTTO UNICO

Per una giusta valutazione di tutte le componenti del Lotto Unico (*alloggio di epoca vetusta)* sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze maggiormente congruenti all'effettivo stato dei Luoghi, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando cosi le singolarità che caratterizzano il bene stesso. La superficie utile di un immobile della tipologia in esame, risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo

OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI			
Destinazione d'uso	**Kragg.(D.P.R.n.198/98) Coeff.di omogenizzazione**	**Superfici lorde reali**	**Superfici Ragguagliate e omogenizzate**
Vano in piano primo _ USO GIORNO *(Residenziale)*	1.00	38,10 m²	38,10 m²
Locale di sgombero _ Attualmente usato come camera (H = 1,90 m)	0.30	24,10 m²	7,23 m²
Servizio igienico (H = 1,90 m)	0.20	13,40 m²	2,68 m²
Balconi	0.20	8,50 m²	1,70 m²
TOTALE sup. equivalente Alloggio			**49,71 m²**

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI

	Sup. equivalente	*Vunitario medio*	*Valore di mercato*
Alloggio	49,71 *mq*	935 €/mq	46.478,85 euro
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO			**46.500,00 euro**

Valore di mercato Lotto Unico **=** 45.880,45 **euro ≈ 46.500,00 € in cifra tonda;**

Ferma restando la piena facoltà degli Uffici Comunali di Pagani ,nonché ogni parere del Catasto (Agenzia del Territorio) **la sottoscritta CTU ravvede, a fini puramente estimativi**, e a tutela dell'Aggiudicatario/ futuro Acquirente, come già ampiamente argomentato ai quesiti precedenti **le seguenti detrazioni**: →

Valore di mercato al netto delle detrazioni LOTTO UNICO	**46.500,00 €**
Oneri legati a riallinemento delle rappresentazioni catastali	**-3.000,00 €**
Oneri legati a regolarizzazioni residue edilizie	**-5.000,00 €**
Oneri legati ad interventi manutentivi e mediocre stato di possesso (≈-10 % = 4.500 €)	**-4.500,00 €**
STIMA PREZZO BASE DI VENDITA **(***Valore di mercato meno minusvalenze)*	*(46.500-12.500)€ =**34.000,00 €***

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 34.000,00 €

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Risposta al QUESITO n.13

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 154/2020 **aggredisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà del Lotto Unico, per quota 1/1** in danno dell'esecutato Sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis CF. OMISSIS, coniugato in regime di separazione dei beni. Ferma restando l'indivisibilità tecnica del cespite è anche vero che non si innescano aspetti divisionali di sorta nemmeno legati al regime patrimoniale.

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 Debitrice esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'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 di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il Debitrice esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Risposta al QUESITO n.14

Come anche confermato dall'**estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** datato **23/02/2024, dal registro degli atti del comune di Amalfi (SA)** risulta che, il **debitore Omissis** ha contratto matrimonio in data **Omissis** in Omissis con la Sig.ra Omissis scegliendo il **regime patrimoniale di separazione dei beni.** (*cfr. All.4b*).

Si ribadisce, quindi, che il pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 154/2020 **aggredisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà del Lotto Unico, per quota 1/1** in danno dell'esecutato Sig. Omissis, coniugato in regime di separazione dei beni.

Per ulteriori dettagli anagrafici, si rimanda alla consultazione dei dati anagrafici dell'esecutato in Allegati 4.

CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in data udienza G.E. prevista per il **29/03/2024.**

Con Osservanza

Il CTU

Ing. Tiziana Vastola