TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE*: Ill.ma Dott.ssa M. Troisi*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.–

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 62/2021

***PARTE RICORRENTE** (Creditore Procedente):*

Procuratore:

***CONTROPARTE** (Debitore esecutato):*

CUSTODE GIUDIZIARIO:

AVV. FEDERICA LAVORANTE

Sarno, lì Novembre 2023

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Sommario

PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U **3**

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO **5**

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento **5**

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto **10**

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato **22**

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. **24**

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato **25**

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico **27**

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile **30**

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene **31**

QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale **34**

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo **34**

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso **35**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni **35**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota **41**

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 **41**

CONGEDO C.T.U **43**

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 62/2021

Esecuzione promossa da:

[redacted]

VS

Sig [redacted]

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto ***C.T.U. Ing. Aniello Corrado***, nato a Sarno (SA) il *25/07/1970*, ***C.F. CRRNLL70L25I438D***, iscritto **all'*Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno n° 3863***, domiciliato in ***Sarno alla Via Sarno Striano n°20 Cap 84087, cell. 328/4624507,*** **P.E.C.:** *aniello.corrado1@ordingsa.it*, a seguito della **Nomina di Esperto in data 10.03.2023 con decreto dell'allora G.E. Dott. Luigi Bobbio**, e (*cfr. All. 1a 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 sinteticamente riportati:

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

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

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

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

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

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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

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.

Seguono Risposte ai Quesiti del mandato:→

IL TECNICO INCARICATO
Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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 1/2, 1/4 ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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:

a) Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale **(dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo)**, l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
   - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con 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: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
   - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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

- Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatti 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'espero 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 testo 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 tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

IL TECNICO INCARICATO
Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Risposta al Quesito 1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 62/2021 aggredisce la **quota di 1/1 del diritto della proprietà** in capo al debitore ***Sig.*** [redacted]. Detto pignoramento è stato incardinato dalla [redacted] *(Creditore procedente).*

L'atto di pignoramento del **16.03.2021 n. 642/2021** risulta **trascritto** in data **01/04/2021** ai numeri **R.G. 12490** ed **R.P. 9890** ed aggredisce i cespiti raggruppati dal sottoscritto CTU in un **LOTTO UNICO** di seguito sinteticamente riportato unitamente al valore a base d'asta:

- **APPARTAMENTO IN PIANO PRIMO CON SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE,** ubicati in un fabbricato plurifamiliare sito alla frazione Casatori nel Comune di San Valentino Torio alla Via Giuseppe Longobardi (ex via Armando Diaz), zona periferica della Città. Il cespite si compone di cucina, tre camere, un bagno e disimpegno per una superficie utile complessiva di circa 104,40 mq e con una balconata con una superficie utile complessiva pari a 15,00 mq. Il sovrastante lastrico solare piano presenta una superficie utile complessiva di circa 118 mq.
  Si precisa che il fabbricato plurifamiliare è suscettibile di rilascio di titolo edilizio abilitativo.

DATI CATASTALI ATTUALI:

- **ABITAZIONE** Nceu San Valentino Torio Foglio 4 Particella 1549 Subalterno 12 CAT A/2– CONSISTENZA 5 VANI – SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 123 m² - SUPERFICIE CATASTALE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 119 m² - RENDITA 464,81;
- **LASTRICO SOLARE** Nceu San Valentino Torio Foglio 4 Particella 1549 Subalterno 14 CAT f/5 –CONSISTENZA 118 m²

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO: € 65.000,00

Per quanto concerne i diritti reali pignorati, a seguito di confronto tra l'atto di pignoramento del 2021 e la relativa nota di trascrizione, è possibile affermare che in essi **è indicato correttamente il diritto reale di proprietà per la quota di 1/1**, in capo al debitore esecutato.

ATTUALI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- √ **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** Nceu San Valentino Torio Foglio 4 Particella 1549 Subalterno 12
- √ **LASTRICO SOLARE** Nceu San Valentino Torio Foglio 4 Particella 1549 Subalterno 14

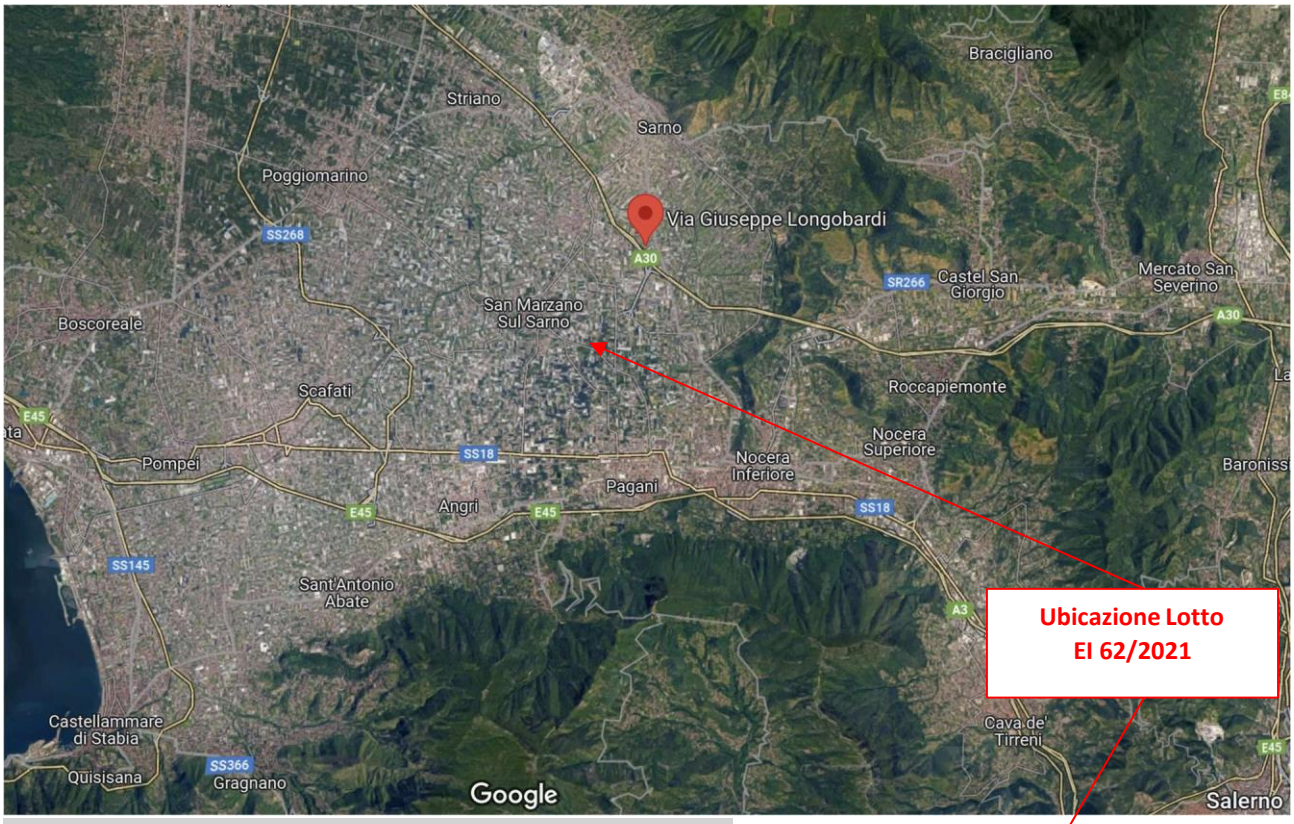
I dati di identificazione catastale dell'intero Lotto unico **coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con i dati riportati nella nota di trascrizione dello stesso**.

IL TECNICO INCARICATO
Ing. C.T.U. Aniello Corrado

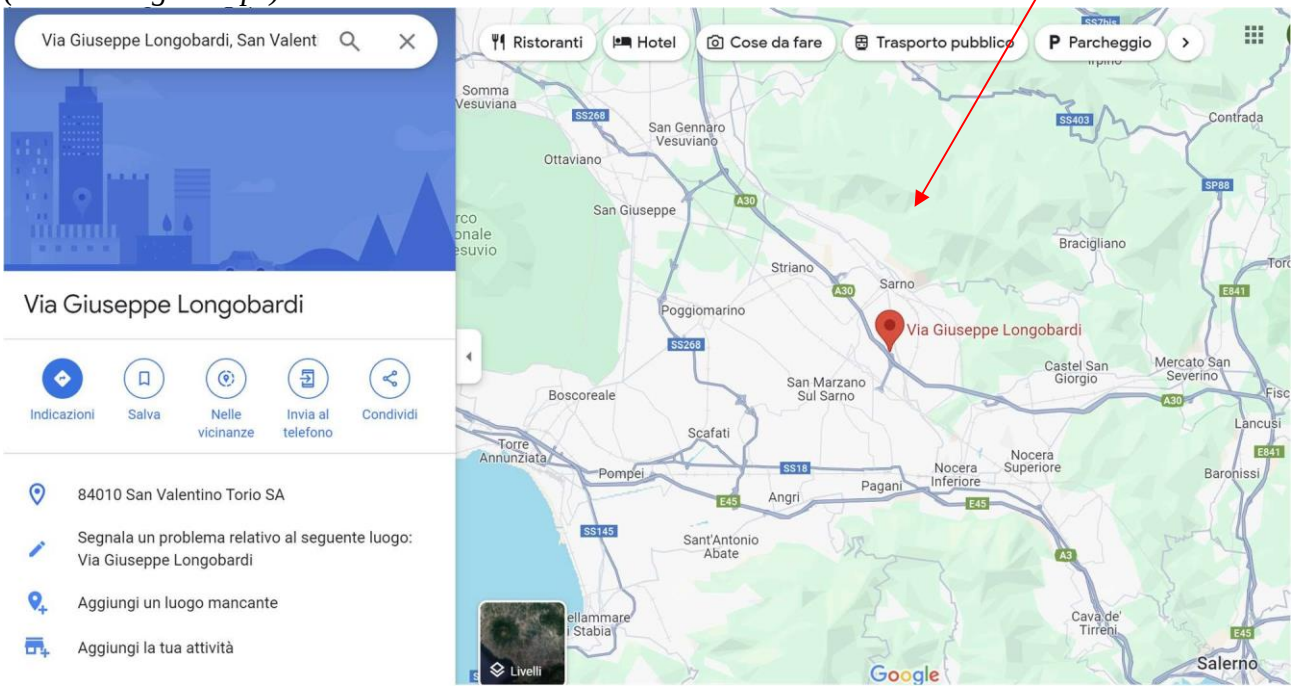
Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il ***Lotto Unico*** esecutato è ubicato nel ***Comune di San Valentino Torio (SA)***, alla attuale Via Giuseppe Longobardi, alla frazione Casatori . Si tratta di un ambito periferico, contornato da altre unità abitative e attività produttive. E' grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto esecutato e la sua vicinanza alle principali reti viarie.



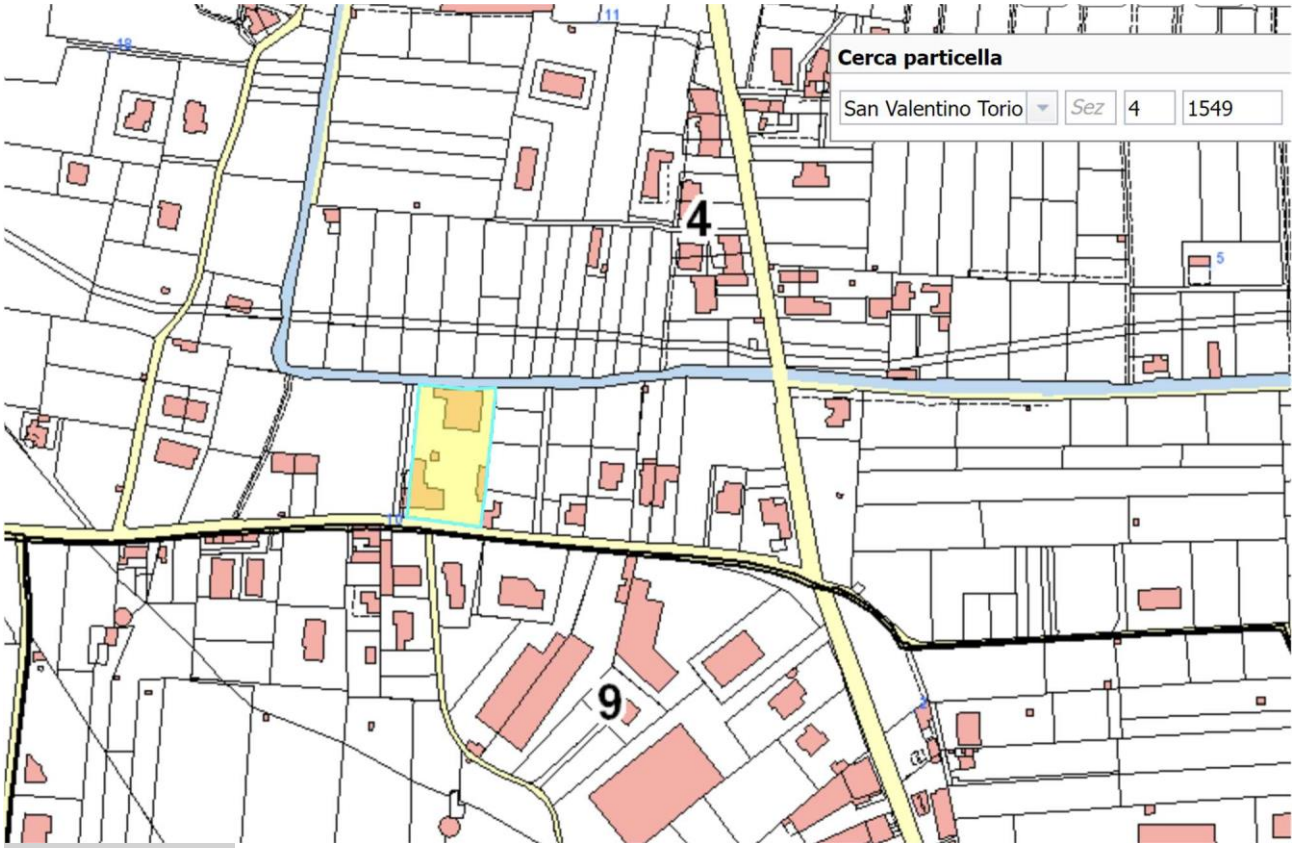
Ortofoto e toponomastica di inquadramento generale: *ubicazione LOTTO UNICO EI 62/2021. (Fonte Google Maps).*



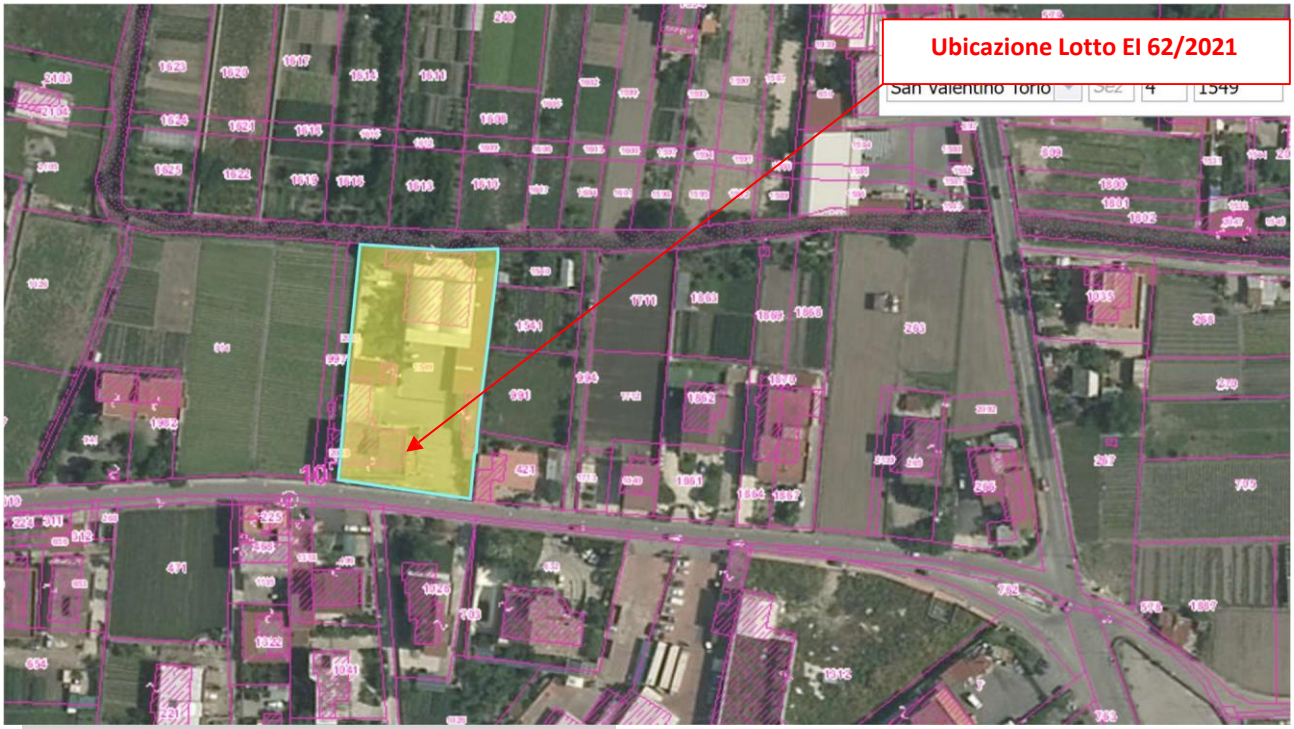
IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11



Stralcio catastale, *laddove è possibile individuare la* ***P.lla 1549*** *in giallo, all'interno della quale sono ubicati i cespiti di cui al Lotto Unico esecutato.Fonte Geoportale della Provincia di Salerno).*



Stralcio di sovrapposizione Catasto ortofoto*.con ubicazione del fabbricato in cui risiede il Lotto unico esecutato, costituito da appartamento in piano con sovrastante lastrico solare. (Fonte Geoportale della Provincia di Salerno).*

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Per ulteriori dettagli circa l'individuazione del Lotto unico esecutato si rimanda al successivo Quesito 2 ed al riepilogo utile per il bando di vendita.

CONFINI LOTTO UNICO

Dal **rilievo metrico C.T.U.** , effettuato dal sottoscritto CTU si evince che ***il Lotto Unico Appartamento con sovrastante lastrico solare oggetto della presente E.I. 62/2021, nel suo complesso è delimitato e confina***:

- √ a **Nord** tramite affacci finestrati **su corte esclusiva ad altre u.i.u.** di proprietà Terze identificata con il **Sub. 20 Part. 1549**;
- √ a **Sud** tramite affacci balconati **su corte esclusiva ad altre u.i.u.** di proprietà Terze identificata con il **Sub. 20 Part. 1549;**
- √ ad **Est** tramite affacci finestrati **su corte esclusiva ad altre u.i.u.** di proprietà Terze identificata con il **Sub. 20 Part. 1549**;
- a **Ovest** tramite **porta d'ingresso** con **vano scala comune Sub. 8 Part. 1549** e tramite **setto murario cieco** con **altra u.i.u.** non esecutata **Sub. 13 Part. 1549**.

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci finestrati e balconati, chiaramente indicati in elaborati catastali, nonché planimetrie di rilievo.

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

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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 2

LOTTO UNICO *(E.I. 62/2021):* APPARTAMENTO IN PIANO PRIMO CON SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE, ubicati in un fabbricato plurifamiliare sito alla frazione Casatori nel Comune di San Valentino Torio alla Via Giuseppe Longobardi (ex via Armando Diaz), zona periferica della Città. Il cespite si compone di cucina, tre camere, un bagno e disimpegno per una superficie utile complessiva di circa 104,40 mq e con una balconata con una superficie utile complessiva pari a 15,00 mq. Il sovrastante lastrico solare piano presenta una superficie utile complessiva di circa 118 mq.
Si precisa che il fabbricato plurifamiliare è suscettibile di rilascio di titolo edilizio abilitativo.

DESCRIZIONE FABBRICATO P.LLA 1549

L'appartamento in piano primo Subalterno 12 e il sovrastante lastrico di copertura Sub. 14 afferenti alla particella 1549, costituenti il Lotto unico, come già sopra esposto, sono ubicate in un fabbricato plurifamiliare, ubicato alla ***Via Giuseppe Longobardi.*** Il fabbricato Particella 1549 è costituito da due piani fuori terra e piano di copertura. Il cespite esecutato presenta fronti liberi di affaccio su tre lati.
Il fabbricato Particella 1549, con una struttura pressoché rettangolare ed in muratura portante in pianta, risale ad un'epoca vetusta. Nel complesso, le **finiture del fabbricato plurifamiliare sono in mediocre stato di conservazione e manutenzione**.

IL TECNICO INCARICATO
Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Vista 3D del fabbricato P.lla 1549 all'interno del quale sono ubicati i cespiti esecutati esecutata, ripreso da diverse angolazioni. (Fonte Google Maps).

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

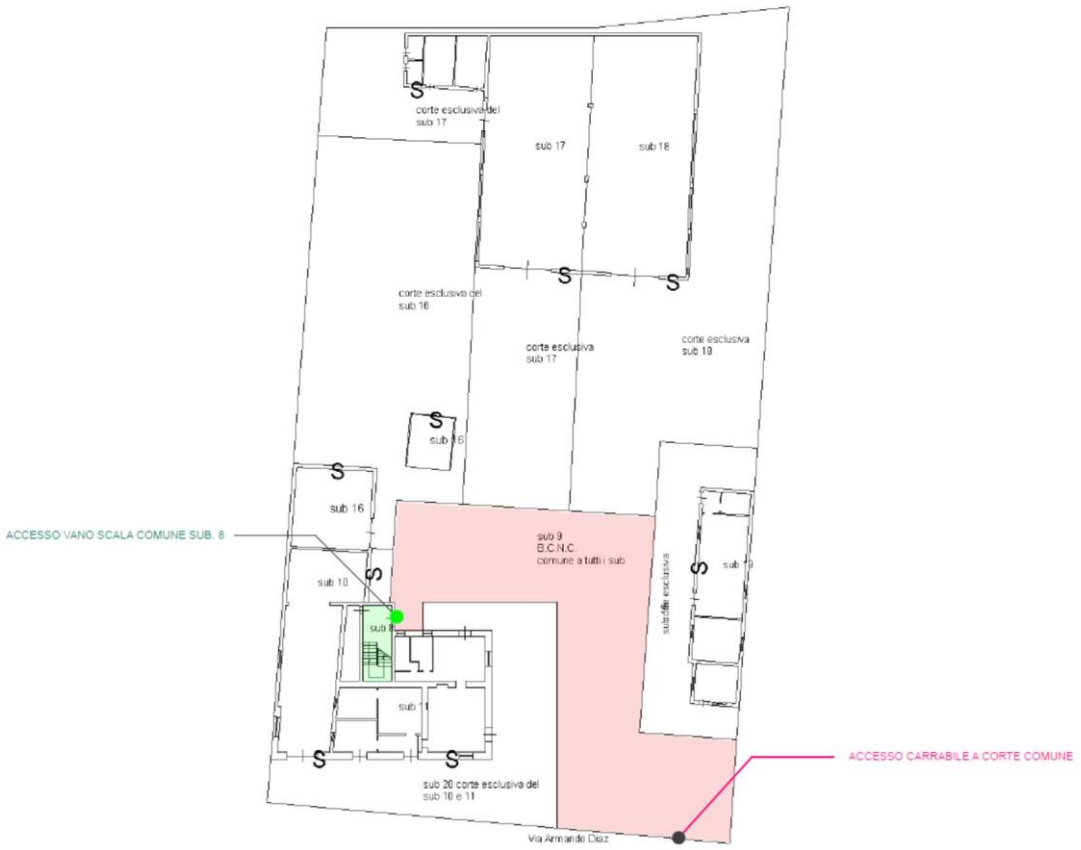
Vista del fabbricato P.lla 1549 da via Giuseppe Longobardi, con indicazione in rosso dell'unità abitativa con sovrastante sottotetto oggetto di pignoramento. (Fonte Google Maps).

Vista dell'accesso carrabile al fabbricato P.lla 1549, in giallo , e delle aree pertinenziali esterne, comuni anche alle altre unità immobiliari.

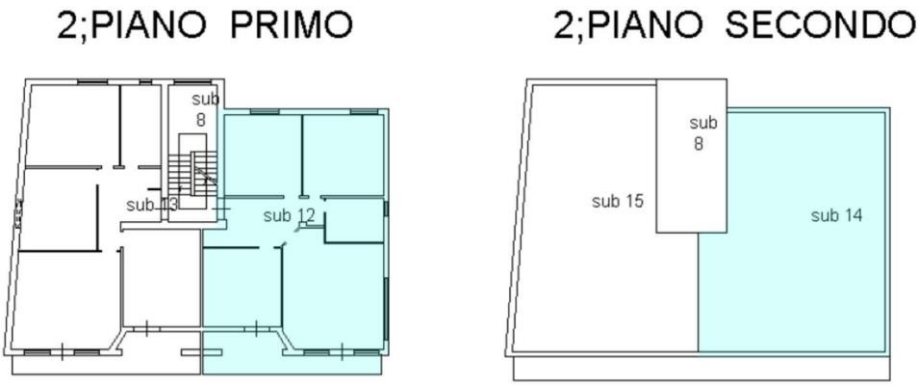
IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11



Attuale *via Giuseppe Longobardi*



Corografia dell'elaborato planimetrico Part. 1549 *, in evidenza al piano terra la corte comune di accesso (Sub. 9) a tutti i subalterni afferenti alla Part. 1549 e l'indicazione del vano scala comune (Sub.8) al fabbricato plurifamiliare afferente al complesso edilizio esistente sulla Part.1549. Sono inoltre evidenziate in piano primo e piano secondo, rispettivamente Appartamento Sub. 12 e lastrico solare Sub. 14, oggetto di pignoramento.*

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: *Particolari del vano scala, e della porta di ingresso all'abitazione esecutata Sub. 12.*

IL TECNICO INCARICATO

Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

DESCRIZIONE INTERNI APPARTAMENTO Sub. 12

APPARTAMENTO IN PIANO PRIMO CON SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE, ubicati in un fabbricato plurifamiliare sito alla frazione Casatori nel Comune di San Valentino Torio alla Via Giuseppe Longobardi (ex via Armando Diaz), zona periferica della Città. Il cespite si compone di cucina, tre camere, un bagno e disimpegno per una superficie utile complessiva di circa 104,40 mq e con una balconata con una superficie utile complessiva pari a 15,00 mq. Il sovrastante lastrico solare piano presenta una superficie utile complessiva di circa 118 mq.

Si precisa che il fabbricato plurifamiliare è suscettibile di rilascio di titolo edilizio abilitativo.

L'**Appartamento** (*P.lla 1549, Sub. 12)***,*** come già descritto precedentemente, è ubicato al primo piano, di un fabbricato plurifamiliare, sprovvisto di impianto ascensore, e presenta, fronti liberi d'affaccio su tutti tre lati, affacci finestrati e balconati. L'unità immobiliare si compone di *ingresso, cucina, tre camere da letto, bagno , ripostiglio. .*

Gli interni risultano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

La cucina e l'acqua calda sanitaria sono alimentate a gas metano con caldaia termoautonoma.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle in ceramica di forma quadrata di media pezzatura di epoca vetusta.

L'appartamento risulta all'attualità censito in:

- **ABITAZIONE** Nceu San Valentino Torio Foglio 4 Particella 1549 Subalterno 12 CAT A/2– CONSISTENZA 5 VANI – SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 123 m² - SUPERFICIE CATASTALE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 119 m² - RENDITA 464,81;

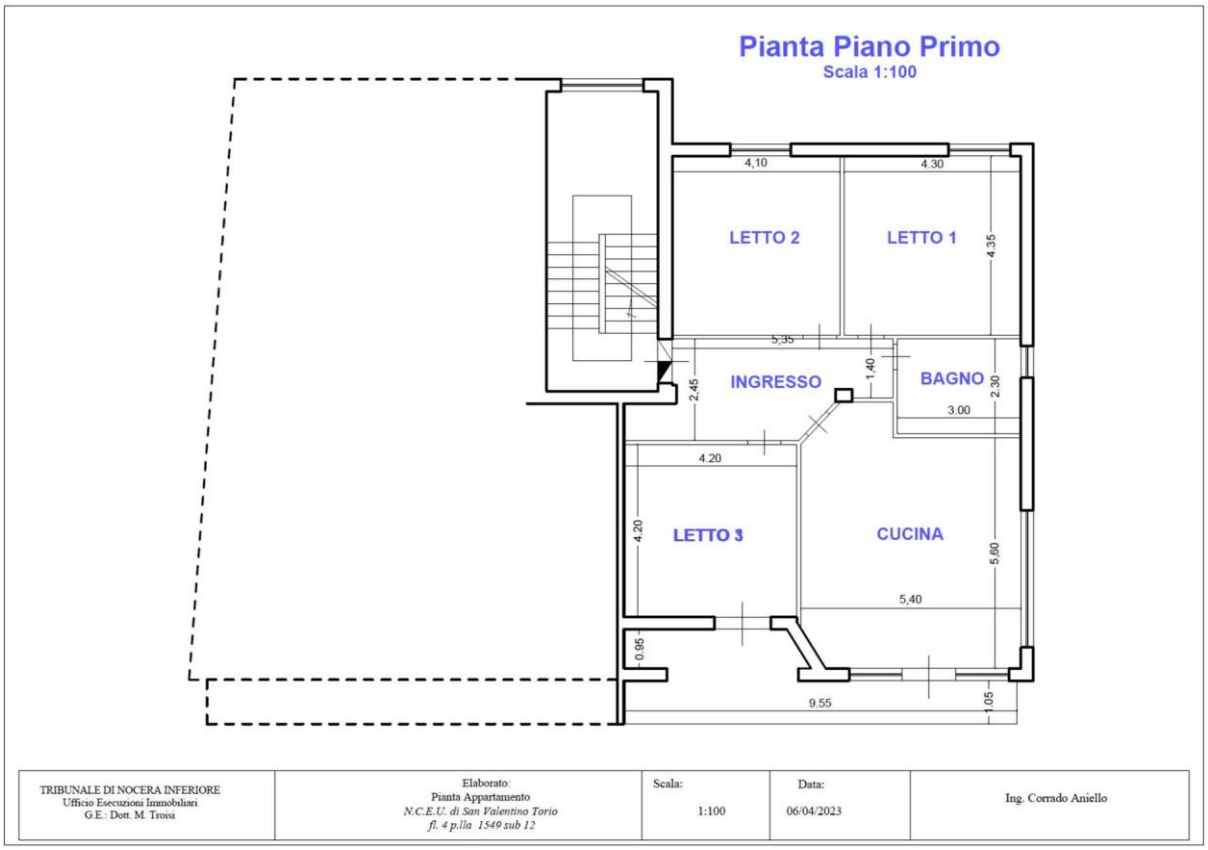
ed è così di fatto ripartito:

- ***INGRESSO/DISIMPEGNO;***
- ***CUCINA*** con piastrelle di epoca datata;
- ***3 VANI LETTO,*** di ampie metrature;
- ***BAGNO;***
- **RIPOSTIGLIO.**

-------> Per ulteriori dettagli si rimanda alla planimetria con quote e superfici ed alle foto seguenti:

IL TECNICO INCARICATO
Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11



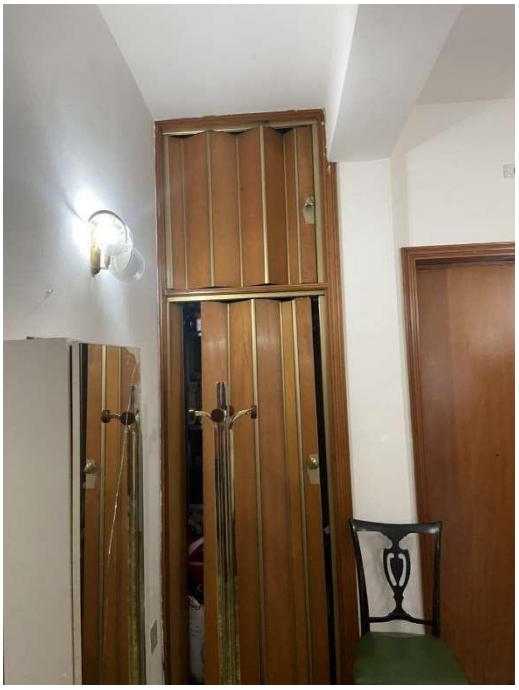
Planimetria digitalizzata STATO LUOGHI Appartamento I° piano – Sub. 12, in scala 1:100 con quote e superfici.

IL TECNICO INCARICATO

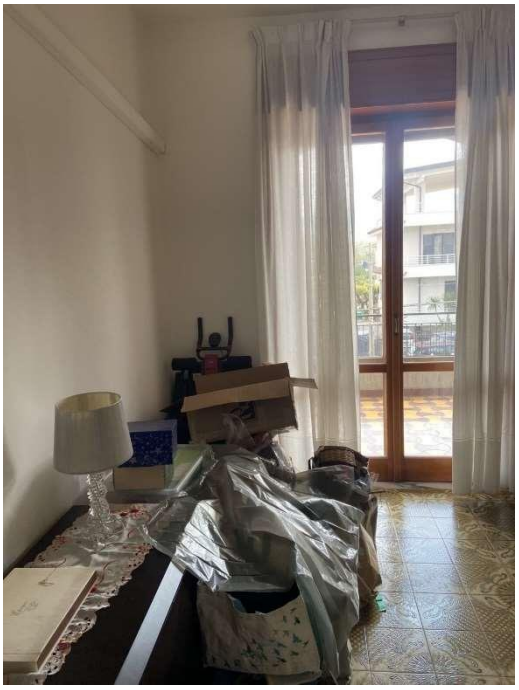
Ing. C.T.U. Aniello Corrado

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 12

-
- 

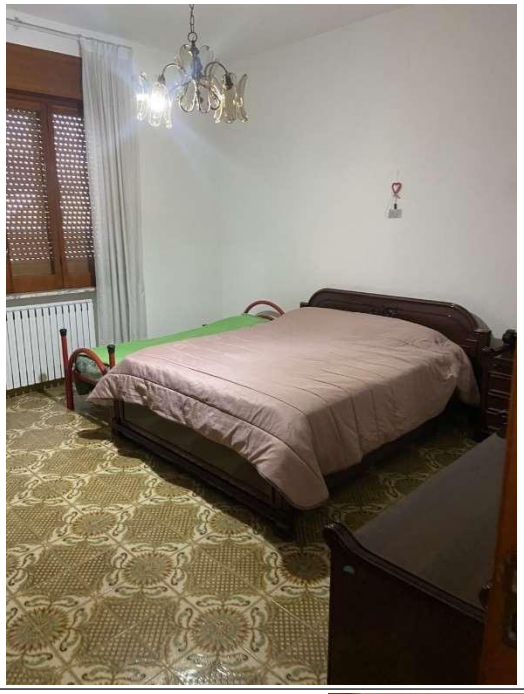
- ***RILIEVO FOTOGRAFICO CTU:*** *Vista disimpegno che conduce ai vani dell'unità abitativa.*

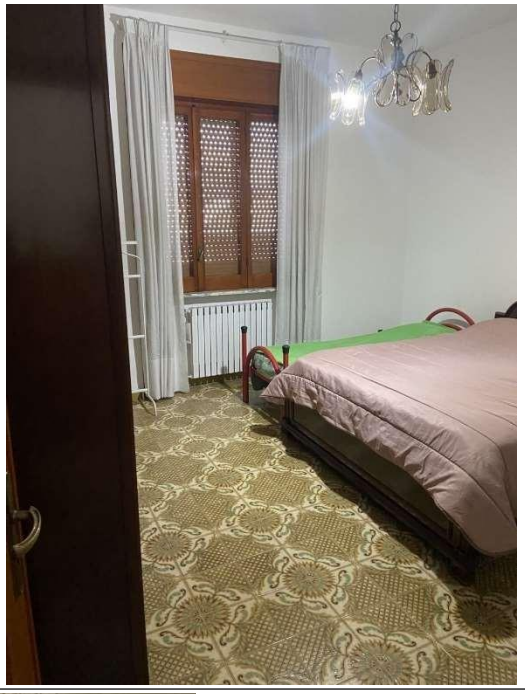
-
- 

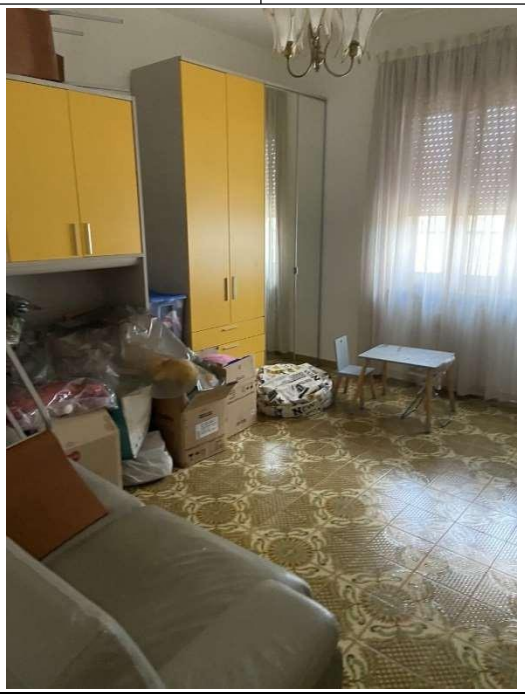
RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: *Vani letto, dotati tutti di affacci .*

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11







RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: *Vani letto.*

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

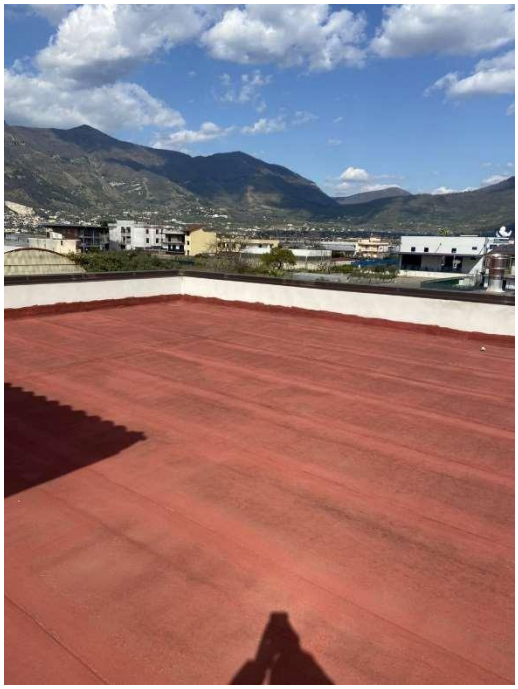
RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: Bagno dotato di doccia

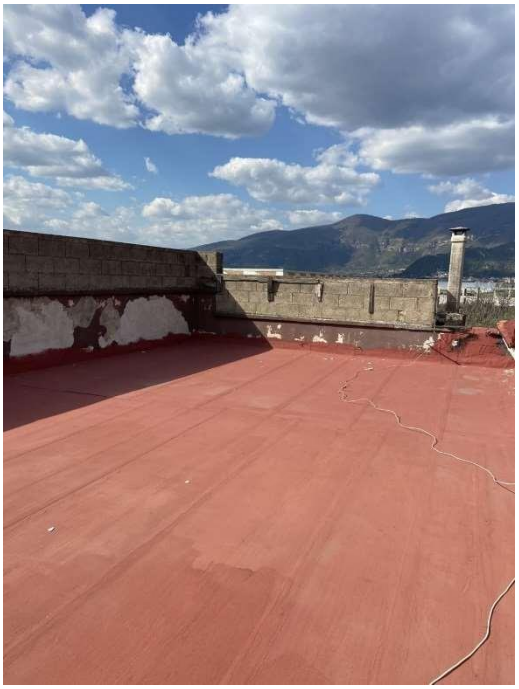
RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: Particolari della balconata a servizio del Lotto esecutato con affaccio lato via Giuseppe Longobardi.

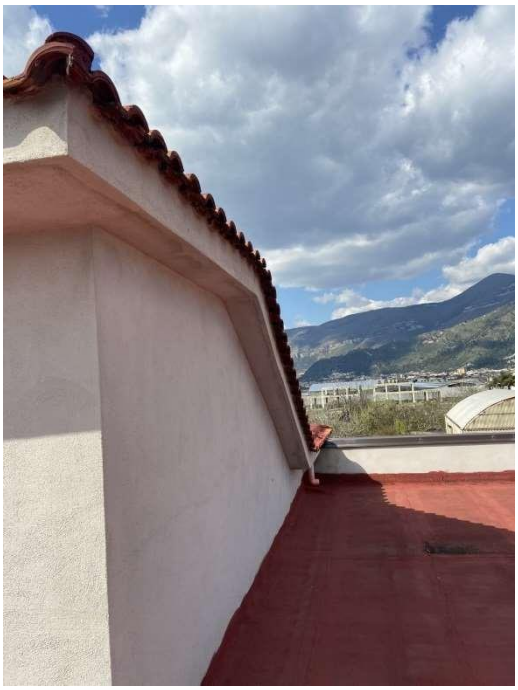
Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

FOTO LASTRICO SOLARE SUB. 14







RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: *Diverse viste del lastrico solare di proprietà esclusiva Sub. 14.*

L'**unità immobiliare Sub. 12** afferente al Lotto unico risulta **sprovvista di attestazione di prestazione energetica**, i cui costi per la redazione della stessa possono stimarsi in **150,00 €.**

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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.

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Risposta al Quesito 3

….. Il cespite pignorato ed identificato come lotto unico, come già indicato al *Quesito 1*, risponde ai seguenti **dati catastali attuali**:

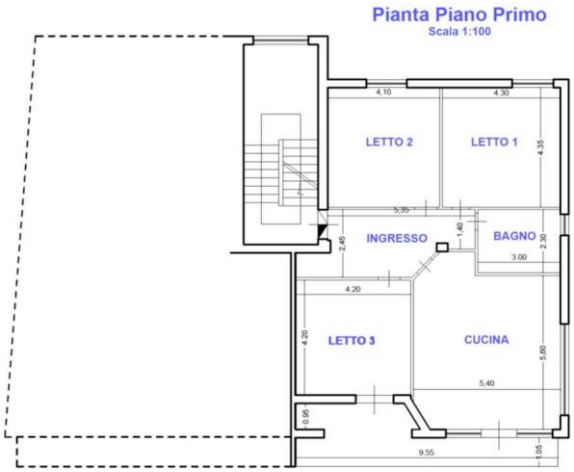
ATTUALI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** Nceu San Valentino Torio Foglio 4 Particella 1549 Subalterno 12 CAT A/2– CONSISTENZA 5 VANI – SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 123 m² - SUPERFICIE CATASTALE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 119 m² - RENDITA 464,81;

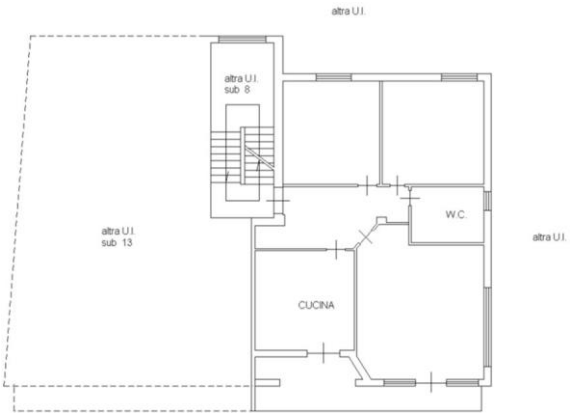
- **LASTRICO SOLARE** Nceu San Valentino Torio Foglio 4 Particella 1549 Subalterno 14 CAT f/5 –CONSISTENZA 118 m²

Le Visure storiche dell'abitazione Subalterno 12 e del lastrico solare Sub. 14 Particella 1549 afferenti al Lotto unico, riportano correttamente l'intestatario, quale Sig. [redacted] per il diritto di proprietà in quota 1/1.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei Luoghi non si rilevano sostanziali difformità, cosi come meglio evidenziato dal successivo confronto grafico. →



Planimetria stato dei Luoghi Appartamento Sub. 12



Estratto planimetria catastale Appartamento Sub. 12

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda agli Allegati 4 – Dati catastali, oggetto anch'essi di deposito telematico.

QUESITO N. 4: *PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.*

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____a sud, con _____a nord, con _____ad ovest, con _____ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____al **foglio** _____, **p.lla** ____(*ex* p.lla _____o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____presentata il _____, oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____(per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____(per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Risposta al Quesito 4

Le consistenze dell'intero compendio pignorato sono di seguito riepilogate:

LOTTO UNICO: – piena proprietà di **appartamento con sovrastante lastrico solare** ubicato in San Valentino Torio alla via Giuseppe Longobardi, piano PRIMO; è composto da ingresso, cucina, 3 camere , bagno e ripostiglio, a Nord con corte esclusiva di proprietà terza Sub.20 Particelle 1549;a Sud con corte esclusiva di proprietà terza Sub.20 Particelle 1549; ad Est con corte esclusiva di proprietà terza Sub.20 Particelle 1549; a Ovest con vano scala comune Sub. 8 part. 1549 e con altra u.i.u. di proprietà terza Sub. 13 part. 1549; è riportato nel **C.F.** del **Comune di SAN VALENTINO TORIO** al **foglio 4** , **p.lla 1549**, **subb. 12-14;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Per il fabbricato plurifamiliare afferente alla Part.1549 (ex. Part. 815) è stata presentata Istanza di Condono del **30/09/1986 prot. 6991**;

PREZZO BASE euro 65.000,00;

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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

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

Ipotesi particolari:

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.).

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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 debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa 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 5

Alla luce dell'analisi della certificazione notarile acquisita telematicamente dal CTU e riportata anche in *Allegati 3a del Volume Allegati*, nonché per confronto con i titoli di proprietà acquisiti direttamente dal CTU**,** ed ugualmente riportati in *allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

Il compendio pignorato ubicato in San Valentino Torio è pervenuto al debitore Sig. [redacted] giusta successione paterna , i cui estremi della trascrizione sono di seguito riportati:

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

- Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione del 02.02.2009 Rep. 90/76/6 trascritto a Salerno il 19/02/2009 ai numeri 7555/5909, a favore ,tra gli altri, di [redacted] (debitore esecutato) e contro [redacted]) *per la* ***piena proprietà dell'unità negoziale n.2*** *comprendente* ***l'abitazione di tipo civile Sub. 12*** *e il* ***lastrico solare Sub. 14 ,*** *oggetto di pignoramento.*

Tale successione è regolata da testamenti olografi pubblicati con "Verbale di pubblicazione di testamento olografo ed acquiescenza a disposizioni testamentarie" a rogito del notaio Raffaele Laudisio in data 19/06/2008, il cui testo è riportato in All.3b

Al dante causa sig. [redacted] il suolo su cui è stato edificato il fabbricato, ove insistono i beni pignorati, è pervenuto con atto del 21/09/1966 a rogito del notaio Angelo Borsi, trascritto ai numeri 24534/21432.

Si evidenzia che la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento non è garantita per mancata accettazione dell'eredità da parte del debitore [redacted]

Per ulteriori e più approfonditi dettagli, si rimanda agli altri Allegati 3 del Volume allegati.

QUESITO N. 6: *VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE 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,** indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile**;
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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**

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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 6

In riferimento agli **aspetti edilizi**, si può osservare che, la costruzione del fabbricato in cui risiedono i cespiti pignorati è stata edificata in assenza di titolo edilizio e per tale motivo è stata istruita presso il Comune di San Valentino Torio pratica di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria L.45/85 i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria** del **30/09/1986 prot. 6991**, indirizzata al Comune di San Valentino Torio a firma del [redacted] (dante causa del debitore esecutato)per la costruzione di immobili sulla ex Part.lla 815 (attuale part. 1549);

Successivamente in data 12/07/2023 il Comune di San Valentino Torio , in riferimento alla richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria sopra menzionata ha chiesto agli attuali proprietari degli

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

immobili che insistono sulla Part. 1549 di adempiere ad integrazione dei documenti mancanti ,ai fini del rilascio della stessa , i cui estremi sono di seguito riportati.

- **Richiesta di integrazione relativa alla richiesta di permesso in sanatoria** del **12/07/2023 prot. 10367**, inviata ai successori del Sig. [redacted];

Sussistono quindi, a parere dell'esperto **i presupposti per regolarizzare delle opere insistenti sulla Part.1549**, verificando le strutture esistenti e completando l'integrazione delle pratiche richieste .

Inteso quindi che **lo specifico calcolo di eventuali oneri concessori ed oblativi, risulta forzatamente demandato agli uffici competenti (UTC Comune di San Valentino Torio)**, di tale minusvalenza il sottoscritto CTU terrà conto per il tramite di opportuna aliquota applicata al valore di mercato, nella formazione del prezzo base di vendita al successivo Quesito 12 di stima.

Resta fermo che le valutazioni inerenti all'effettiva sanabilità ,nonché il calcolo fiscale e non estimativo degli oneri di regolarizzazione a versarsi, spetteranno agli Uffici Comunali preposti per competenza. Resta comunque impregiudicata concessa alla parte acquirente di avvalersi, se ne ricorressero i presupposti, delle disposizioni previste dal T.U. Edilizio del Dpr n. 380/2001.

QUESITO N. 7: *INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.*

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

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

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

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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 7

Come riscontrato in data **accesso CTU del 06/04/2023**, gli immobili oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura E.I. 62/2021 ***RISULTANO FRUITI SALTUARIAMENTE dal debitore esecutato e/o dal suo nucleo familiare.***

STIMA CANONE LOCATIVO LOTTO UNICO

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'ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Sub. 12 Part. 1546)

$$V.u.\ medio\ locazione\ APPARTAMENTO = \frac{\frac{\square.\square+\square.\square}{\square}+\square.\square\square+\square}{\square} \approx 2{,}60\ €/mq/mese$$

Moltiplicando dunque per le consistenze metriche superficiali utili abitative dell'Appartamento (84,10 mq) ed arrotondando per difetto, tenendo presente delle condizioni mediocri di manutenzione dei cespiti, si ottiene il seguente CANONE MENSILE DI LOCAZIONE:

- ***Canone locativo LOTTO UNICO= (2,60 €/mq x mese x 104,40 mq. di sup utile APP.) ≈ 271,44€/mese ≈ 270,00 €/mese in cifra tonda,***

L'indennità di occupazione, pari a 250 ,00 Euro, indicata alla Custodia Giudiziaria dal sottoscritto CTU è in linea con quanto ottenuto dal calcolo del canone locativo del Lotto Unico. Resta intesa la più ampia facoltà da parte della Custodia Giudiziale di percepire qualsiasi importo anche diverso dal canone locativo di mercato sopra indicato, a titolo di indennità di occupazione se ne ricorressero i presupposti, ovvero contemperando le condizioni di residenza ed economiche del nucleo familiare.

Risultano, inoltre, assenti contratti di locazione verso Terzi (immobile da considerarsi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 162/2021).

In ogni modo, sulla situazione di possesso, potrà più compiutamente relazionale la Custodia Giudiziale.

QUESITO N. 8: *SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.*

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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).
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).

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Risposta al Quesito 8

Con riferimento alla Sezione B: oneri **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si rileva che insistono sul Lotto unico esecutato le seguenti formalità:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento alla base del presente procedimento esecutivo E.I. 62/2021** del **01/04/2021** ai num.ri ***R.G. 12490 R.P.9890,*** a favore di [redacted] (*Creditore Procedente)* e contro [redacted] (*Debitore*).

Precedentemente risultano trascritti i seguenti Atti di pignoramento:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del **20/04/2010** ai num.ri ***R.G. 16526 R.P.12262,*** a favore di [redacted] e contro [redacted] (*Debitore*). A Tale pignoramento seguiva l'istruzione di procedura esecutiva immobiliare **E.I. 63/2010,** la quale, con provvedimento del G.E. del 12/05/2015, veniva sospesa in attesa della definizione del giudizio civile n. 1522/2014 RG pendente dinanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Iannone, teso all'accertamento giudiziale dell'accettazione dell'eredità del defunto [redacted], da parte del debitore esecutato sig. [redacted], necessario per ripristinare la continuità delle trascrizioni, ai fini della vendita giudiziale, di beni di diretta provenienza ereditaria.

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del **18/05/2010** ai num.ri ***R.G. 20857 R.P.15160,*** a favore di [redacted] e contro [redacted] (*Debitore*). Tale pignoramento dava vita alla procedura esecutiva **E.I. 78/2010**, la quale, con provvedimento del 04/10/2010, è stata riunita alla procedura esecutiva immobiliare **E.I. 63/2010.**

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del **18/11/2020** ai num.ri ***R.G. 37713 R.P.29046,*** a favore di [redacted] e contro [redacted] (*Debitore*). Tale pignoramento non risulta iscritto al ruolo.

Per ulteriori dettagli su pignoramento e sua trascrizione si rimanda alla consultazione degli Allegati 2 e 6 e con riferimento alle difformità di natura urbanistico/ edilizia nonché ai costi e agli interventi per la regolarizzazione del Lotto unico, si è già detto ampiamente ai quesiti precedenti a cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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 9

I cespiti esecutati non ricadono su suolo demaniale. L'esperto ha comunque provveduto all'estrazione della MAPPA WEGIS, istruendo le pratiche di rito presso gli uffici catastali dell'Agenzia del Territorio.

QUESITO N. 10: *VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.*

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi 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 10

Non si rileva l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo, insistenti sugli immobili esecutati di cui alla presente E.I. 62/2021.

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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 11

In merito ad eventuali spese che esse siano di gestione, di manutenzione, condominiali, etc, sull'immobile oggetto di pignoramento, facente parte di fabbricato plurifamiliare**, non insiste organismo condominiale**.

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,

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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 12

Preso atto dello stato di conservazione dell'intero Lotto unico (Appartamento Sub. 12 e sovrastante sottotetto) ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, nonché valutate le consistenze superficiali di tutte le componenti afferenti all'intero compendio staggito, la stima del Lotto Unico, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

- **<u>Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica</u>** 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,* il **valore unitario è stato in seguito moltiplicato per la consistenza superficiale effettivamente rilevata, praticando opportune aliquote onde contemperare fattori di minusvalenza legati a residue regolarizzazioni sotto il profilo urbanistico/catastale**, il tutto onde pervenire al **<u>Prezzo base di vendita</u>** (***Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico***).

<u>Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta</u>

I <u>valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari</u>, 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.

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Adottando, dunque, i valori medi, per le ***Abitazioni di tipo civile Cat. A/3*** forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla *località periferica del Comune di San Valentino Torio* ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al seguente VALORE BASE UNITARIO:

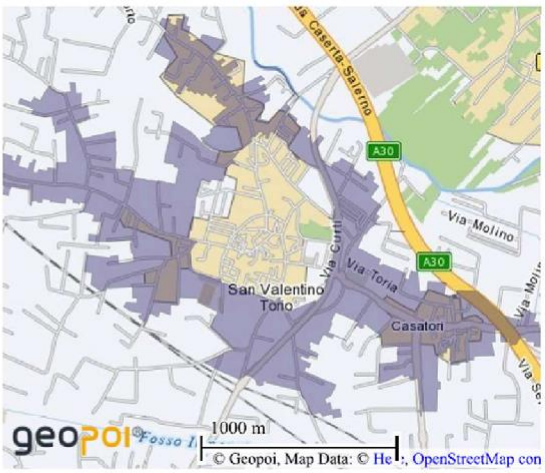
- **Valori OMI**

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: SAN VALENTINO TORIO
Fascia/zona: Periferica/VIE VERTICE-II MEZZANA-PORTO-CESINA-SANGUETTE-A.D ASATARI-SP6
Codice zona: D2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	1000	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	940	L	1,8	2,2	L
Box	Normale	510	720	L	2	2,9	L
Ville e Villini	Normale	880	1100	L	2,2	3,3	L

Stampa Legenda



V. unitario su base OMI = $\frac{\square\square\square+\square\square\square\square}{\square}$ ≈ **865,00 €/mq.** di sup. equivalente

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

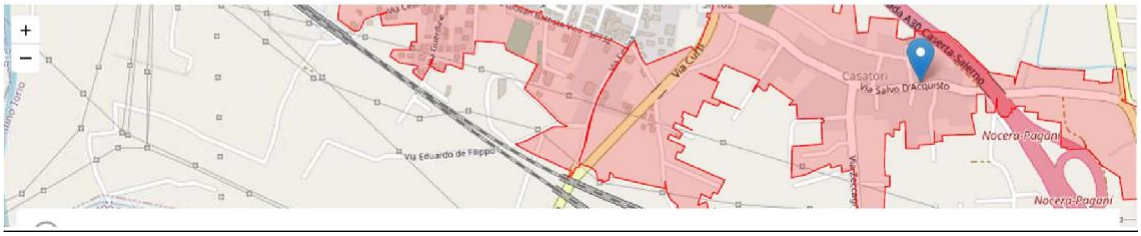
Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

- **Borsino Immobiliare**

San Valentino Torio (SA)
Via Salvatore Longobardi, 84010 San Valentino Torio Sa, Italia

ZONA VIE VERTICE II MEZZANA PORTO CESINA SANGUETTE A.DIAZ CASATARI SP6

Posizione Zona	Semiperiferia
Tipologia Prevalente	Abitazioni Di Tipo Economico
Tutte le Statistiche di Zona ?	Passa a Borsino PRO



Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 642	Euro 800	Euro 958

Valuta subito questo immobile

V. unitario su base BORSINO IMMOBILIARE = 800,00 €/mq. di sup. equivalente

- **Quotazioni Metroquadro**

San Valentino Torio - Suburbana/CASAVATORI , SAN VALENTINO TORIO

Link: https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1632

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	600	3
2023	Abitazioni tipo economico	550	2,5

- **V. unitario su base METRO QUADRO = 600,00 €/mq.** di sup. equivalente

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Moltiplicando le tre fonti indirette, più accreditate sopra riportate, con valori unitari peraltro molto similari tra loro, si ottiene

Valore Unitario medio Abitazioni di tipo economico

V. unitario medio= $\frac{\square\square\square,\square\square+\square\square\square,\square\square+\square\square\square,\square\square}{\square}$ **≈ 755,00 €/mq.** di sup. equivalente

Calcolo delle superfici omogenizzate Lotto unico

Per una giusta valutazione di tutte le componenti del Lotto unico 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 commerciale 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.

Omogeneizzazione Superfici Appartamento Sub. 12 e lastrico Sub.14				
	Destinazione d'uso	**K ragg. (D.P.R. n. 198/98 Coeff. di omogeneizzazione**	**Superfici lorde reali**	**Superfici ragguagliate e omogenizzate**
Piano I°	**Residenziale** *(Appartamento piano I°)*	1.00	104,40	104,40
	Balconi e Terrazzi	0.25	15,00	3,75
Piano II°	**Lastrico solare**	0.10	118,00	11,80
Totale Superficie equivalente LOTTO UNICO				119,95 mq

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

	Superficie equivalente	**Valore unitario medio**	**Valore di mercato**
Appartamento Sub. 3	**119,95 mq**	**755,00 €/mq**	**90.562,25€**
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO in cifra tonda			**90.500,00€**

Valore di mercato Lotto Unico = 90.562,25 euro ≈ 90.500,00 € in cifra tonda;

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

Ferma restando *piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente, nonché ogni parere degli Uffici Tecnici Comunali di San Valentino Torio e del Catasto (Agenzia del Territorio)* il sottoscritto CTU ravvede sotto i diversi profili catastali, edilizio/urbanistici, **a fini puramente estimativi**, i seguenti **fattori minusvalenti, a praticarsi sul valore di mercato** sopra indicato :

Valore di mercato al netto delle detrazioni LOTTO UNICO	**90.500,00 €**
Oneri legati a residue regolarizzazioni sotto il profilo urbanistico per il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria (Decurtazione pari a circa il 28%)	**25.500,00 €**
STIMA PREZZO A BASE DI VENDITA LOTTO UNICO	**65.000,00 €**

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 13

Il **pignoramento** sul quale è incardinata la presente *E.I. 62/2021* aggredisce il **diritto di piena proprietà in capo al Sig. [redacted] per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà,** pertanto non sussistono aspetti divisionali.

QUESITO N. 14: *ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.*

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

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

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

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 debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì ***certificato della Camera di Commercio****.*

Risposta al Quesito 14

In riferimento allo **stato civile** ed alla **residenza** del *debitore esecutato*, si rappresenta quanto segue:

- [redacted]Come risulta dal **certificato di residenza** del 15/03/2023 il [redacted] risulta attualmente residente nel [redacted]

- Dall'**Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** datato 29/03/2023 estratto dal registro degli atti del Comune di San Valentino Torio risulta che il [redacted] (debitore esecutato) e la Sig.ra [redacted] hanno contratto matrimonio in data [redacted] in San Valentino Torio scegliendo il regime di comunione legale dei beni.
  Successivamente con atto in data 15/01/2020 Rep. n. 130 Racc. n.125 a rogito del notaio dr.ssa ANNA DI PALO, del distretto notarile di ROVIGO, gli sposi [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Per ulteriori dettagli anagrafici, si rimanda alla consultazione della documentazione anagrafica riportata in Allegati 10 del Volume allegati CTU.

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11

CONGEDO C.T.U.

In ossequio al cortese incarico assegnato allo scrivente, con garanzia di aver fedelmente svolto le funzioni a lui affidate e restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Adito, delle Parti e/o della Custodia per eventuali chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere distinti e doverosi saluti.

Con Osservanza

Sarno, 08 Marzo 2021

Il CTU

Ing. Aniello Corrado

Ing. C.T.U. Aniello Corrado
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)
cell. 328/4624507, P.E.C.: aniello.corrado1@ordingsa.it

Firmato Da: CORRADO ANIELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274f1c97c31330fc24b5f4900f340e11