

**TRIBUNALE DI LAGONEGRO
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

* * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

)

contro

[REDACTED]

R.G.E.:n.°45/16

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

GIUDICE ESPROP. I: Dott. ssa Giuliana Santa TROTTA
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna LAINO

PATERNO DI LUCANIA, LI 19/12/2022

*Il C.T.U.
Geom. Giovanna Laino*



* * * *Relazione di Consulenza Tecnica* * * *

All'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Oggetto: *Procedimento di espropriazione immobiliare contro* *promossa*
da

R.G.E. n.°45/16.

La scrivente **geom. Giovanna Laino**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lagonegro e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, per il procedimento di espropriazione immobiliare di cui all'oggetto e, più in particolare per la "Stima del Compendio Immobiliare" pignorato, con Ordinanza del 28/09/2021, unitamente al custode giudiziario avv.to Anna Ricciardi è stata nominata *C.T.U.* dalla *S.V. Ill.ma* in qualità di *Giudice delle Esecuzioni Immobiliari* - per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la precisazione dei seguenti quesiti, fissando, altresì l'udienza del 17/05/22 poi rinviata per la determinazioni delle modalità di vendita dei cespiti staggiti:

CONTROLLI PRELIMINARI:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In primo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato:

- per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni** gravanti sul bene pignorato;
- oppure:

- per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'acquisizione dello stesso, precisando altresì nel modulo di controllo



della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

➤ **QUESITI:**

➤ **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su 1/2 dei beni.

L'esperto, inoltre, 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.

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al



G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

➤ **QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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



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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

➤ **QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

➤ **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**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,*



la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
 - **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
 - **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**
- Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.



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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.
 -
- In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:
 - anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
 - in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
 - in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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);
 - iv. 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.

➤ **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

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

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

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

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una

indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato 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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

➤ **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

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

➤ **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 presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

➤ **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.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà



a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

➤ **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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.



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

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

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

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

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

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

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

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



OGGETTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il presente lavoro e la conseguente richiesta di vendita sono conseguenti al pignoramento dei diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà relativa ad un fabbricato, disposto su due livelli fuori terra con annessa corte esclusiva, il tutto censito al **foglio di mappa 60 part. n.°571 sub1** situato sul territorio del Comune di Teggiano (Sa), alla c.da Mesole, di proprietà del sig. _____ ,

ivi residente alla _____ – *all'atto del pignoramento immobiliare trascritto presso la CC.RR.II. di Salerno in data 21/06/2016 al Rep. n.°25019/19526 a favore della _____ con sede in _____*

-- p.i

In particolare - a seguito dell'atto di precetto, notificato il 18/04/16, con il quale si intimava ai coniugi _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ di pagare in favore dell'istituto la somma complessiva di Euro 181.223,45 oltre interessi legali e spese per effetto di un contratto di mutuo assistito da garanzia ipotecaria stipulato il 2/12/2014 per notar Maria D'Alessio rep. n.° 996 registrato a Sala Consilina il 11/12/2014 al rep. n.° 1818 trascritto a Salerno in data 12/12/2014 ai nn. 41028/4124 concesso ai debitori dalla _____

sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

*a)– Fabbricato composto da 10 vani, disposto su due livelli (piano Terra e Primo) della superficie catastale di mq. 239 con annessa corte esclusiva, il tutto situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla c.da Mesole riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 **part. n.°571 sub 1**, con categoria A/3, classe 2, rendita di Euro 800,51.*

Ivi compreso nel pignoramento ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù come per legge.

*Riportato in ditta _____ nato a _____ il _____
Confini: via Comunale, proprietà _____ da tutti i lati*

La Banca concedeva mutuo fondiario ai sensi degli art. 38 e seguenti del D.Lgs 1.09.93 n. 385 alla parte mutuataria e datore di ipoteca per l'importo di Euro 180.000,00 con garanzia di ipoteca sull'immobile innanzi indicato.

Con Atto di Comparsa del 26/09/2018 per Cessione del Credito in data 3/12/19 si costituiva nella procedura _____ nella qualita di procuratrice speciale di _____ con sede in _____ n.°4 cod. fis _____ rappresentata e difesa dall'avv. _____

per la cessione del credito da parte del creditore precedente ed in forza di contratto di cessione concluso con _____ .

PREMESSA

Esaminati gli atti del procedimento ed effettuata la preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, in esecuzione all'incarico affidato dal *Sig. Giudice*, la scrivente *C.T.U.* fissava per il giorno *24 novembre 2021*, la data del sopralluogo al fine di effettuare la verifica dei beni oggetto di espropriazione immobiliare. Il tutto avveniva mediante comunicazione agli interessati a mezzo del custode giudiziario.

Al sopralluogo interveniva oltre al custode Giudiziario avv.to Anna Ricciardi ed il sig. _____



in qualità debitore ed in possesso dei cespiti di cui al procedimento oltre al C.T.U.

Data lettura all'intervenuto del mandato peritale, la scrivente ha proceduto alla individuazione, all'ispezione interna ed esterna dei beni, alla rilevazione metrica e fotografica degli stessi.

E' stato, altresì, effettuato un esauriente rilievo fotografico che farà parte integrante della presente relazione. Così pure, al fine di un corretto espletamento dell'incarico, la C.T.U. ha effettuato la verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II., quella catastale presso l'U.T.E. di Salerno e la documentazione tecnico - amministrativa presso il Comune di Teggiano sul cui territorio ricadono i beni oltre presso la Regione Campania per aver l'immobile pignorato usufruito di un finanziamento pubblico dell'importo di effettivi €uro 81.127,90 nell'ambito del programma di sostegno alle imprese della filiera dei beni culturali, ossia: *P.O.R. Campania 2000-2006 asse 2 - Risorse Culturali Misura 2.2. per il sostegno allo sviluppo di impresa della filiera dei beni culturali.*

ooooo

I lavori peritali hanno subito un rallentamento per effetto delle indagini circa la reperibilità e ricostruzione dei titoli di provenienza in capo al donante (epoca ante ventennio) e per la reperibilità degli atti relativi al finanziamento pubblico relativo alla ristrutturazione dell'immobile, nell'ambito di un progetto P.O.R. Campania 2000-2006 asse 2 -Risorse Culturali Misura 2.2. per il sostegno allo sviluppo di impresa della filiera dei beni culturali.

o o o

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento ed assunte tutte le informazioni del caso, la sottoscritta *C.T.U.* espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

• **A- CONTROLLI PRELIMINARI:**

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c

In primo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato:

per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni** gravanti sul bene pignorato;

oppure:

per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'acquisizione dello stesso, precisando altresì nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine, indicando le ragioni ostative all'acquisizione in caso negativo.



• **PROVENIENZE:**

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento e cioè:

a) – *Fabbricato con annessa corte riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1,*

sono pervenuti al debitore _____ nato a _____) il _____ , coniugato in regime di comunione legale dei beni, per i diritti dell'intero (1/1), unitamente ad altri immobili che non ci riguardano in virtù di:

- *Atto di Donazione per Notar Ermanno Buonocore del 05/12/2003 - rep. n.°50621, registrato a Salerno il 18/12/2003, ivi trascritto presso la CC.RR.II. il 18/12/2003 al regg. n.°32450/44215 da parte di _____ nato a _____ il _____ (coniugato in regime di comunione legale dei beni con _____ nata a _____) il _____*

Con il citato atto, espressamente con la 2.a donazione, perveniva al debitore, esattamente un appezzamento di terreno sito alla c.da Mesole del Comune di Teggiano, esteso are 58.18 confinante con beni di _____ beni eredi _____ e via comunale distinto

- al foglio mappa 60 part. n.°554 di are 07.60, part. n.°566 di are 07.60, part. n.°569 di are 24.53, part. n.°570 di are 13.21, **part. n.°571 di are 03.31**, part. n.°572 di are 01.93.,

La part. n.°571 del catasto terreni, con il censimento del fabbricato passava al catasto fabbricato con tipo mappale del 8/9/2004 prot. n. sa 0348644 e seguente costituzione della nuova particella ed assumeva la numerazione di 571 sub1.

La part. n.°571 sub 1 del mappale 60 del catasto urbano deriva quindi dalla originaria part. n.°571 del catasto terreni di are 03.31 per effetto di variazione catastale e tipo mappale del 8/09/2004 prot. n.° sa0348644 in atti in pari data al n.° 348644.1.2004 derivante dalla costituzione del 23/09/2004 prot. n.° sa 0370010 registrata al n.° 4842.1.2004 come risulta dalle visure catastali.

Con la costituzione, il fabbricato veniva registrato al catasto urbano al foglio mappa 60 del Comune di Teggiano assumendo la part. n.°571 sub 1, cat. A/2, classe 3, vani 5 rendita di Euro 271,14.

➤ Al donante _____ , il fondo e rustico ubicato nel Comune di Teggiano alla c.da Mesole, riportato in catasto terreni al **foglio di mappa 60 part. n.°571 di are 03.51** perveniva per:

- Atto di compravendita per notar Pietro Romanelli del 29/03/1969, registrato a Sala Consilina il 15/04/1969 al n.°469, trascritto a Salerno il 28/04/1969 al n.°10811/9016 per acquisto fattone dal germano _____ nato a _____ il _____ .

Con il citato atto il germano _____ nato a _____ il _____ ha venduto in favore di _____ i seguenti beni siti in Teggiano:

a) l'intero fondo di natura seminativo, sito alla c.da Mesole esteso complessivamente are 26.45 confinante con _____ via comunale, proprietà dell'acquirente e fabbricato rurale di cui in seguito, distinto in catasto terreni di Teggiano al foglio mappa 60 n.°572 di are 01.92, n.°569 di are 24.33 alla partita 12555.

> b) la giusta metà (1/2) della nuda proprietà vantata sul fabbricato rurale, di vecchia costruzione e da lungo tempo abbandonato, sito alla c.da Mesole composto nell'intero di un vano a pianterreno, adibito a stalla con annessi ristrettissimi porcile e corte nonché di quattro vani soprastanti la



predetta stalla confinante nell'intero con terreno di proprietà del venditore e precedentemente alienato alla lettera a), proprietà dell'acquirente e via comunale in catasto rustico di Teggiano al **foglio di mappa 60 part. n.° 571 di are 3.31** alla partita 12566.

I beni alienati, garantiti liberi da ipoteche o altri vincoli reali, sono trasferiti con tutti i diritti, le ragioni ed azioni inerenti e con il possesso giuridico e materiale immediato.

Ed ancora a:

- il citato immobile pervenne per:
- Atto di divisione e Cessione di diritti e soddisfacimento di usufrutto del 31/08/1964, per notar Mario Sica, registrato in Sala Consilina (SA) il 4/09/1964 al rep. n.° 274, trascritto a Salerno il 17/09/1964 al regg. nn.° 22499/19864.

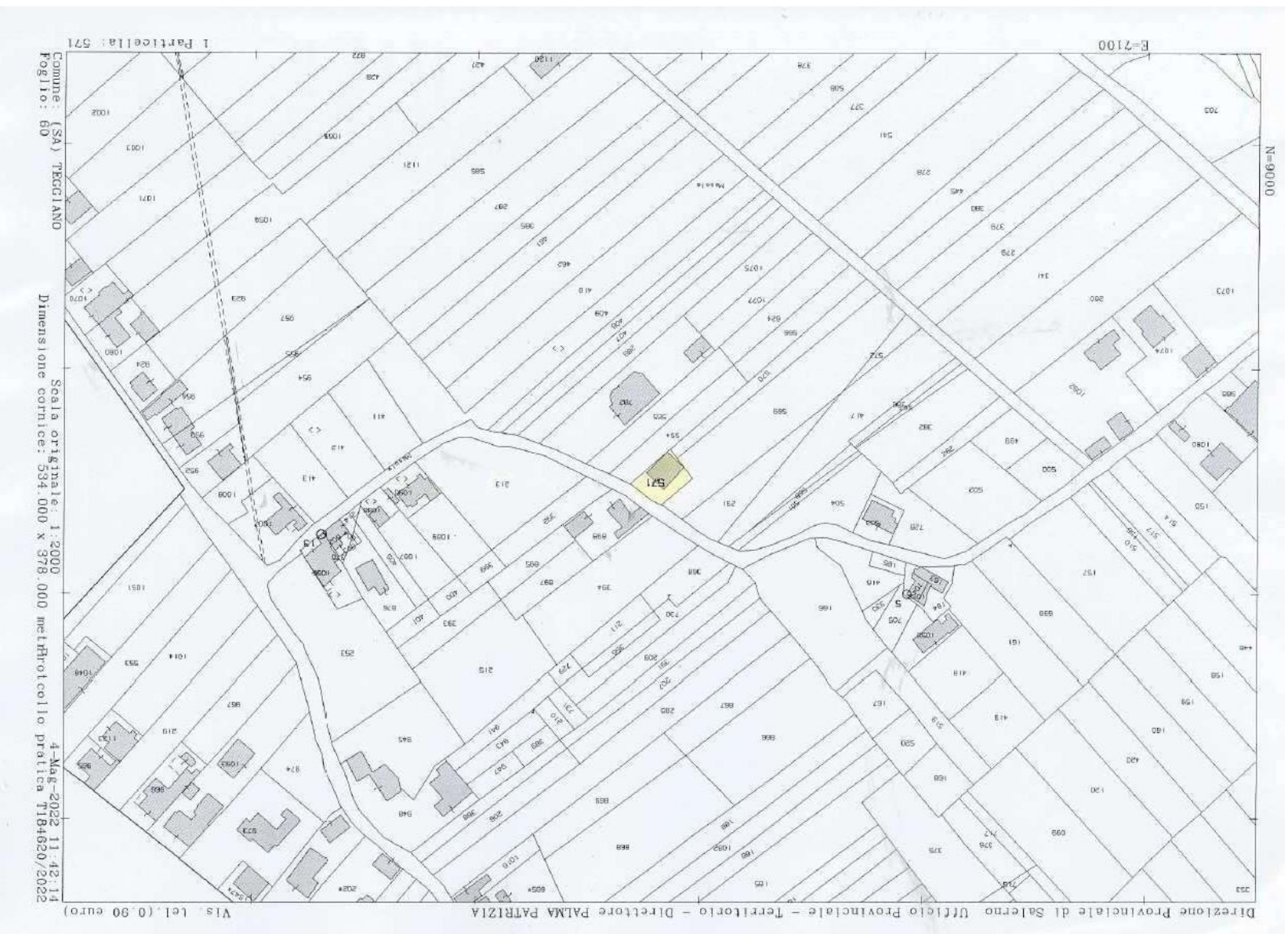
Con il citato atto i germani _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ attribuivano per divisione al proprio germano _____ la quota di $\frac{1}{2}$ della "nuda proprietà" relativa al vecchio fabbricato (quello che ci occupa) e corte annessa distinto al foglio mappa 60 part. n.° 691/d di are 03.31. In particolare, attribuivano per divisione _____ e _____ la terza quota dei beni indicati nell'atto ivi compreso il vecchio fabbricato e corte distinto al foglio mappa 60 part. n.° 691/d di are 03.31. Sull'immobile in oggetto, con lo stesso Atto del 31/08/1964 rep. n.° 274 trascritto al regg. nn.° 22496/19861 veniva attribuito a _____ nata a _____ il _____ l'usufrutto uxorio vitalizio sull'eredità del defunto marito _____ fu _____, deceduto il _____, senza testamento, il tutto con il consenso dei figli _____,

oooooooo

➤ La part. n.°571 sub 1 del mappale 60, del catasto urbano deriva dalla originaria part. n.°571 del catasto terreni di are 03.31 (ex 691/d) per effetto di variazione catastale e tipo mappale del 8/09/2004 prot. n.° sa0348644 in atti in pari data al n.° 348644.1.2004 derivante dalla costituzione del 23/09/2004 prot. n.° sa 0370010 registrata al n.° 4842.1.2004
Con la costituzione il fabbricato veniva registrato al catasto urbano del foglio mappa 60 del Comune di Teggiano con part. n.°571 sub 1 cat. A/2 classe 3 vani 5 rendita di Euro 271,14.



Si allega planimetria catastale:

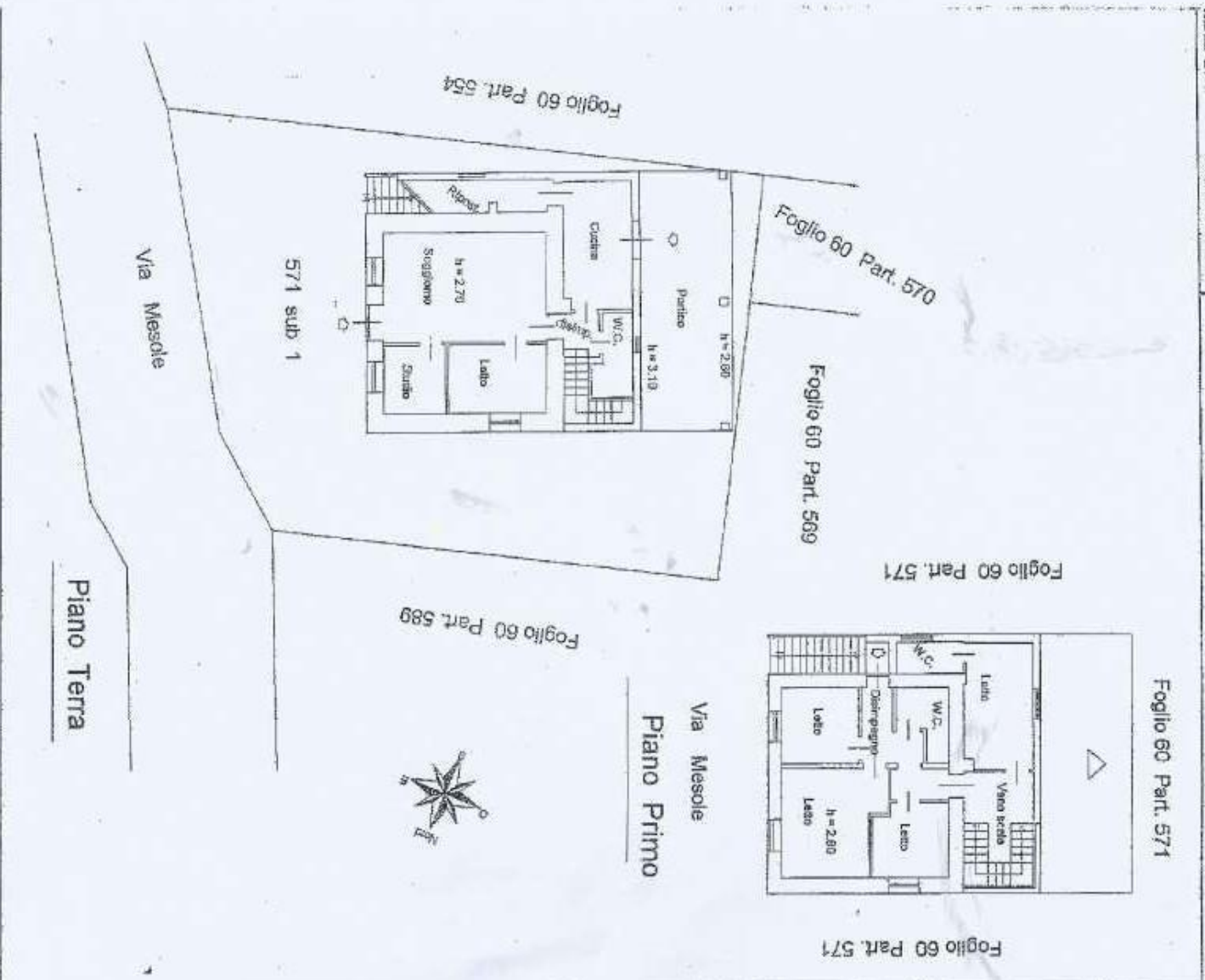


Si allega planimetria Unità immobiliari:

Agenzia del Territorio
CAIATO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Salerno

Scheda n. 1 Scala 1:200

Descrizione protocollo n. Pianimetria di u.d.u. in Comune di Teggiano Via Mesole	dal div.
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 60 Particella: 571 Subalterno: 1	Compilata da: Valeria Minola Iscritta all'Albo: Geometri Prov. Salerno N. 5881



- **QUESITI:**

- **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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



Con l'atto di pignoramento immobiliare contro
di Salerno in data 21/06/2016 al Rep. n.°25019/19526 a favore
con sede a
gravame i seguenti immobili:

trascritto presso la CC.RR.II.

sono stati sottoposti a

- **i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a** **coniugato in**
regime di comunione legale di:

*a)– Fabbricato composto da 10 vani, disposto su due livelli (piano Terra e Primo) della superficie catastale di mq. 239 con annessa corte esclusiva, il tutto situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla c.da Mesole riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1, con categoria A/3, classe 2, rendita di Euro 800,51.
Ivi compreso nel pignoramento ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù come per legge.*

I diritti reali pignorati con l'atto di pignoramento (1/1 piena proprietà) del 21/6/16 al debitore sono pervenuti con:

- *Atto di Donazione per Notar Ermanno Buonocore del 05/12/2003 - rep. n.°50621, registrato a Salerno il 18/12/2003, ivi trascritto presso la CC.RR.II. il 18/12/2003 al regg. n.°32450/44215 da parte di nato a il (coniugato in regime di comunione legale dei beni con nata a il .*

e corrispondono con quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore il 18/12/2003. Più in particolare rileviamo che, con l'Atto di Donazione citato pervenivano al debitore i diritti dell'intero (1/1) del fondo rustico della superficie di are 03.31 censito al foglio mappa 60 part. n.°571.

Su detta area insisteva un vecchio fabbricato rurale, all'atto del trasferimento ancora non ristrutturato e non censito in catasto urbano è pertanto, possiamo rilevare che:

Dalla ricostruzione dei dati di identificazione catastali del bene che ci occupa emerge quindi che i dati sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Ciò premesso, l'immobile oggetto di pignoramento è correttamente identificato in catasto urbano al momento attuale e con i menzionati dati censuari l'immobile è stato correttamente indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione presso la CC.RR.II. di Salerno del 21/06/2016 al Rep. n.°25019/19526.

Dalla ricostruzione dei dati catastali è emerso che l'immobile pignorato, in atti del catasto urbano è stato individuato con il medesimo numero di particella, mai variato, sin dall'atto di costituzione del 23/09/2004 prot. Sa0370010 in atti dal 23/09/2004 (costituzione n.°4842/2004) quindi si deduce che i dati catastali non hanno subito variazioni nel tempo.

Dalla verifica dei luoghi effettuata il 24/11/22 è emerso, altresì che lo stato attuale dei beni corrisponde allo stato riportato nelle planimetrie catastali in atti del catasto urbano.

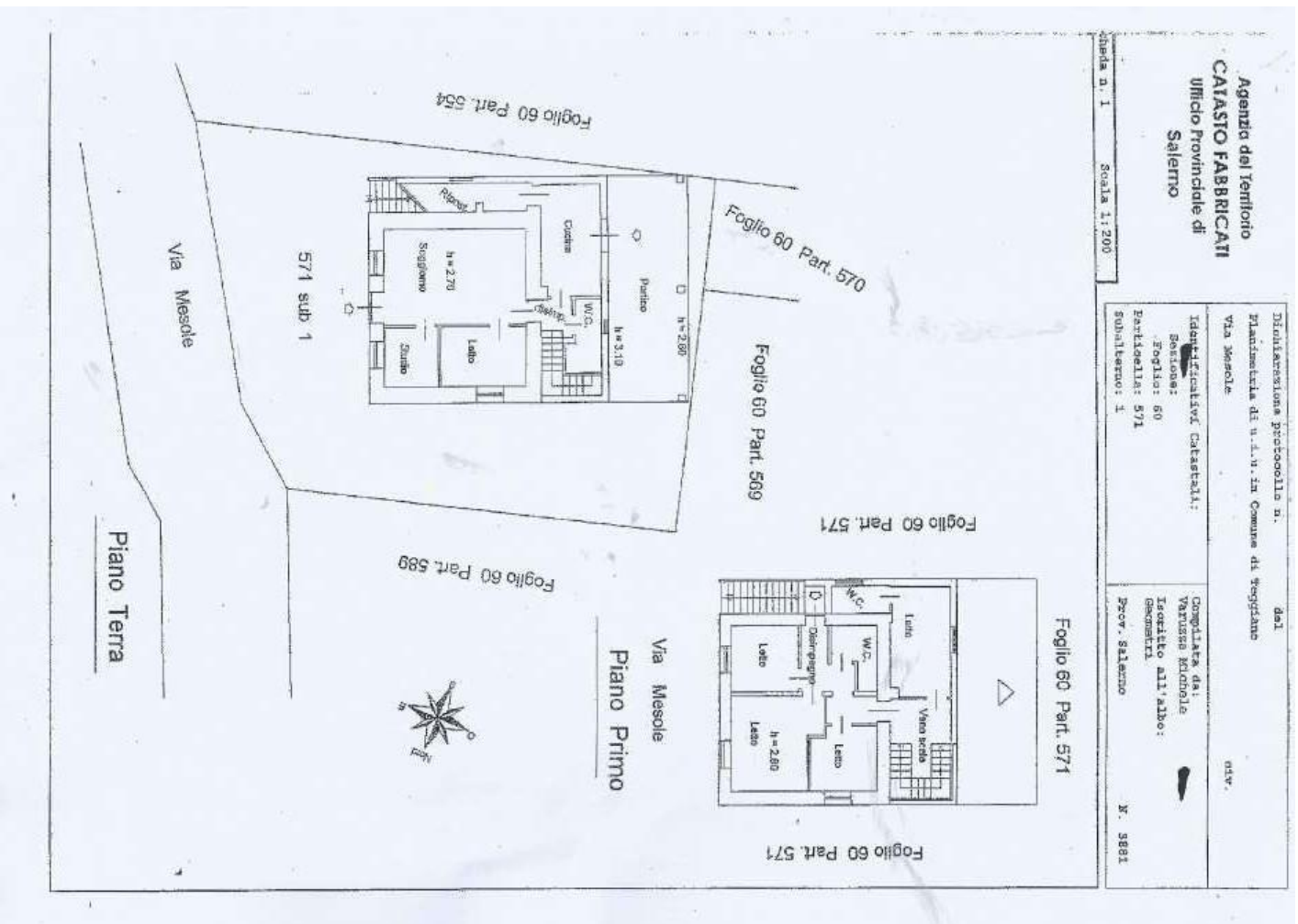
Si riporta di seguito la planimetria catastale, l'ortofoto della zona e delle unità immobiliari:



Mappa catasto terreni – Foglio 60 -part. n. ° 571

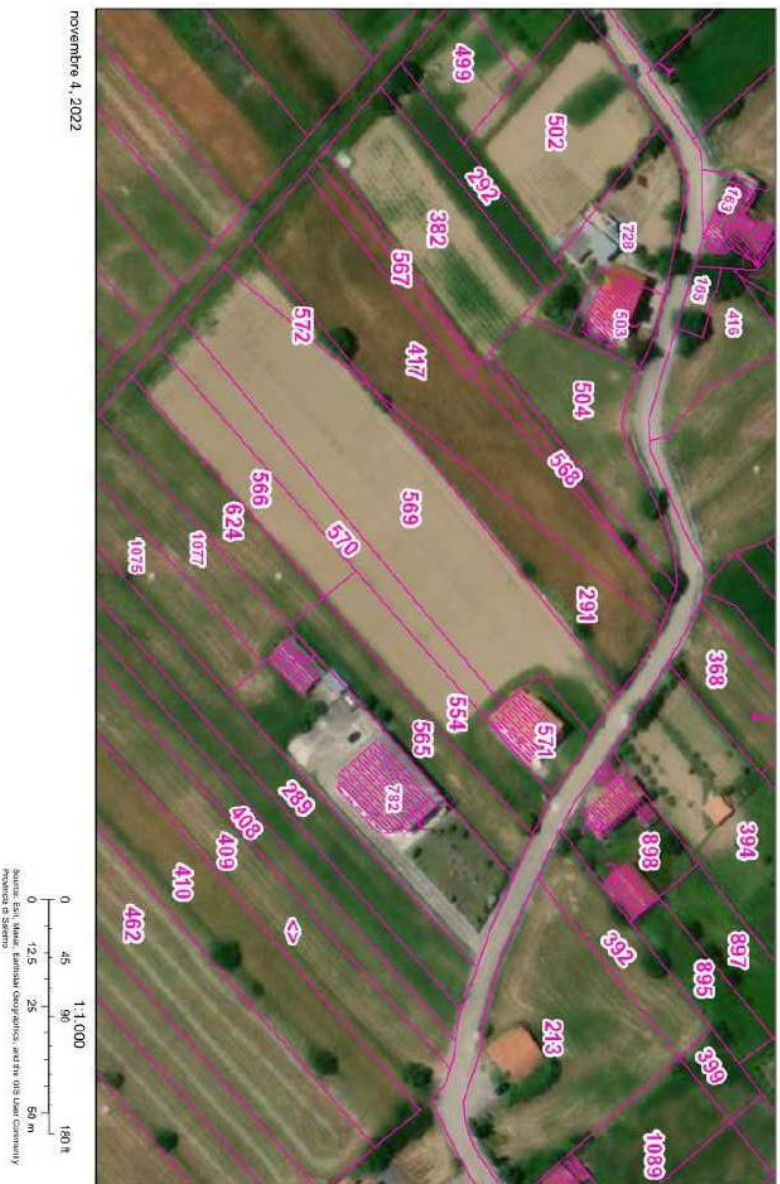


Planimetria unità immobiliari P-T-1



Ortofoto --fondo e fabbricato part. n.°571

Catasto ortofoto



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

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

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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero, segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su 1/2 dei beni.

L'esperto, inoltre, 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.

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

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

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

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

L'immobile pignorato, con atto trascritto il 21/06/2016 al regg. nn. 25019/19526, individuato in catasto urbano al **foglio mappa 60 part. n.°571 sub 1** deriva dalla originaria **part. n.°571** di are 03.31 dichiarata in catasto terreni in epoca anteriore alla data dell'impianto meccanografico del 30/09/1976 ed a sua volta derivata dalla originaria part. n.°691/d di are 03.31.

• > **PROVENIENZE:**

Dalla ricostruzione delle risultanze ipotecarie è stato possibile accertare che i beni di cui al pignoramento e cioè:

a) – *Fabbricato con annessa corte pertinenziale riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1,*

sono pervenuti al debitore *nato a* *il* coniugato in regime di comunione legale dei beni, per i diritti dell'intero, unitamente ad altri immobili che non ci riguardano in virtù di:



- *Atto di Donazione per Notar Ermanno Buonocore del 05/12/2003 - rep. n.°50621, registrato a Salerno il 18/12/2003, ivi trascritto presso la CC.RR.II. il 18/12/2003 al regg. n.°32450/44215 da parte di _____ nato a _____ il _____ (coniugato in regime di comunione legale dei beni con _____ nata a _____ il _____*

Con il citato atto, espressamente con la 2.a donazione, perveniva al debitore esattamente un appezzamento di terreno sito alla c.da Mesole del Comune di Teggiano, esteso are 58.18 confinante con beni di _____ e via comunale distinto _____

- al foglio mappa 60 part. n.°554 di are 07.60, part. n.°566 di are 07.60, part. n.°569 di are 24.53, part. n.°570 di are 13.21, **part. n.°571 di are 03.31**, part. n.°572 di are 01.93.,

La part. n.°571 del catasto terreni, con il censimento del fabbricato passava al catasto fabbricato con tipo mappale del 8/9/2004 prot. n. sa 0348644 e seguente costituzione della nuova particella ed assumeva la numerazione di 571 sub1.

La part. n.°571 sub 1 del mappale 60 del catasto urbano deriva quindi dalla originaria part. n.°571 del catasto terreni di are 03.31 per effetto di variazione catastale e tipo mappale del 8/09/2004 prot. n.° sa0348644 in atti in pari data al n.° 348644.1.2004 derivante dalla costituzione del 23/09/2004 prot. n.° sa 0370010 registrata al n.° 4842.1.2004 come risulta dalle visure catastali.

Con la costituzione il fabbricato veniva registrato al catasto urbano al foglio mappa 60 del Comune di Teggiano assumendo la part. n.°571 sub 1 cat. A/2 classe 3 vani 5 rendita di Euro 271,14.

Con Variazione catastale del 23/12/2008 prot. n.°sa 0631109 in atti in pari data per Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n.° 41307.1/2008) l'immobile veniva registrato con una cosnitenza di vani 10 e rendita di Euro 671,39 e con ulteriore variazione di classamento del 26/04/2010 prot. n.° sa02003992 in atti in pari data (pratica n.° 17070.1/2010) la rendita dell'immobile passava ad Euro 800,51.

In epoca precedente la particella **n.°571** di are 03.31 si originava dalla part. **n.°691/d** di are 03.31.

➤ Al donante _____ il fondo e rustico ubicato nel Comune di Teggiano alla c.da Mesole, riportato in catasto terreni al **foglio di mappa 60 part. n.°571 di are 03.51** perveniva per:

Atto di compravendita per notar Pietro Romanelli del 29/03/1969, registrato a Sala Consilina il 15/04/1969 al n.°469, trascritto a Salerno il 28/04/1969 al n.°10811/9016 per acquisto fattone dal germano _____ nato a _____ il _____

Con il citato atto il germano _____ nato a _____ il _____ ha venduto in favore di _____ i seguenti beni siti in Teggiano:

a) l'intero fondo di natura seminativo, sito alla c.da Mesole esteso complessivamente are 26.45 confinante con _____ via comunale, proprietà dell'acquirente e fabbricato rurale di cui in seguito, distinto in catasto terreni di Teggiano al foglio mappa 60 n.°572 di are 01.92, n.°569 di are 24.33 alla partita 12555.

> **b) la giusta metà (1/2)** della nuda proprietà vantata sul fabbricato rurale, di vecchia costruzione e da lungo tempo abbandonato, sito alla c.da Mesole composto nell'intero di un vano a pianterreno, adibito a stalla con annessi ristrettissimi porcile e corte nonché di quattro vani soprastanti la predetta stalla confinante nell'intero con terreno di proprietà del venditore e precedentemente alienato alla lettera a), proprietà dell'acquirente e via comunale in catasto rustico di Teggiano al **foglio di**



mappa 60 part. n.° 571 di are 3.31 alla partita 12566.

I beni alienati, garantiti liberi da ipoteche o altri vincoli reali, sono trasferiti con tutti i diritti, le ragioni ed azioni inerenti e con il possesso giuridico e materiale immediato.

Ed ancora a:

- il citato immobile perveniva per la giusta meta (1/2) per :
- Atto di divisione e Cessione di diritti e soddisfacimento di usufrutto del 31/08/1964, per notar Mario Sica, registrato in Sala Consilina (SA) il 4/09/1964 al rep. n.° 274, trascritto a Salerno il 17/09/1964 al regg. nn.° 22499/19864.

Con il citato atto i germani nato a il e
nata a il attribuivano per divisione e cessione di diritti al proprio germano
la quota di ½ della “nuda proprietà” relativa al vecchio fabbricato (quello che ci occupa) e corte
annessa distinto al foglio mappa 60 part. n.° 691/d di are 03.31.

Sull’immobile in oggetto, con lo stesso Atto del 31/08/1964 rep. n.° 274 trascritto al regg. nn.°
22496/19861 veniva attribuito a vedova nata a il
l’usufrutto uxorio vitalizio sull’eredità del defunto marito fu deceduto
il senza testamento, il tutto con il consenso dei figli

Con lo stesso Atto del 31/08/1964 rep. n.°274 trascritto al regg. nn.° 22496/19863 veniva
attribuito a nato a il
per l’attribuzione in divisione con il consenso dei suoi germani condividenti
e la seconda quota composta da

- a)Terreno di varia natura sito alla c.da Mesole dell’estensione di are 26.46 da distiguersi in catasto
al foglio mappa 60 part. n. 417/b di are 01.93 e part. n.°291/b.
- b) la giusta metà (1/2) della nuda proprietà del fabbricato rurale sito alla c.da Mesole costituito
nell’intero da due vani al pianterreno con annessi porcile e corte di quattro soprastanti vani al
primo piano con le soffitte da distinguersi in catasto al foglio mappa 60 part. n. 291/d di are 03.31.

Con la morte dell’usufruttuaria vedova nata a il
l’usufrutto sull’eredità del defunto marito fu deceduto il
05/12/1949, senza testamento si estingue e non avendo rilevato nessun atto mortis causa trascritto
contro la de cuius la donazione di contro il debitore si è perfezionata per i
diritti dell’intero.

Da tanto si desume che il bene di cui è pignoramento è pervenuto al debitore per i diritti dell’intero
(1/1) è così pure al donante è sussiste la continuità delle trascrizioni in epoca
precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il bene pervenuto al debitore trattasi di bene personale ancorchè vigeva all’atto della donazione
il regime di comunione legale tra i coniugi:

➤ **>Storia catastale:**

L’immobile pignorato con atto trascritto il 21/06/2016 al regg. nn. 25019/19526, individuato in
catasto urbano al **foglio mappa 60 part. n.°571 sub 1** deriva dalla originaria part. n.°571 di are



03.31 dichiarata in catasto terreni in epoca anteriore alla data dell'impianto meccanografico del 30/09/1976. Quest'ultima a sua volta deriva dalla originaria part. n.°691/d di are 03.31.

ooooo

Come espressamente richiesto nel quesito, di seguito procederemo alla formazione dei lotti.

A tal punto, determinato il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e stimato in **€uro 172.878,00** poi ridotto ad **€uro 164.234,00** (al netto) meglio spiegato nel capitolo seguente, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita dei beni. Le caratteristiche dei manufatti edilizi composti da un fabbricato disposto su due livelli (piano terra e prima) con annessa corte pertinenziale di are 01.85 a servizio del suddetto immobile per destinazione d'uso, consistenza, disposizione dei vani e composizione dei livelli, funzionalità dei livelli e corte attigua, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui sono inseriti non ci consentono agevolmente di smembrare la proprietà al fine di costituire più lotti di più esiguo valore.

In altri termini, ipotizzando un frazionamento della proprietà "per singole unità immobiliari" si andrebbe a pregiudicare la vendibilità per funzionalità, fruibilità dei beni e soprattutto destinazione d'uso.

I cespiti di cui ci occupiamo, in buono stato di conservazione sono inseriti in un contesto territoriale ed edilizio senza dubbio favorevole. L'utilizzabilità futura, deve essere legata ad uno sfruttamento per così come essi oggi appaiano e per le potenzialità che essi presentano.

Pertanto non è possibile la separazione in più lotti.

Per le considerazioni esposte si inserisce la proprietà in un lotto unico composto da fabbricato ed area annessa, coerentemente, tale soluzione giova agli interessi della procedura ed anche del creditore.

Di conseguenza si formano i lotti, come di seguito costituito:

➤ **Lotto unico del valore di 164.234,00 costituito dal bene a):**

diritti dell'intero (1000/1000) della proprietà in capo a _____ coniugato in regime di comunione legale della seguente unità immobiliare:

a)– Fabbricato composto da 10 vani, disposto su due livelli (piano Terra e Primo) della superficie catastale di mq. 239 con annessa corte esclusiva di circa mq. 185, il tutto situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla c.da Mesole riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1, con categoria A/3, classe 2, rendita di €uro 800,51. Ivi compreso nel pignoramento ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù come per legge.

Riportato in ditta

nato a

il

Confini: via Comunale, proprietà

da tutti i lati



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

L'immobile di cui è oggetto di pignoramento è correttamente identificato in catasto urbano per effetto di costituzione di accatastamento del 23/09/04 prot. n.°sa 0333370010 .

Con i menzionati dati censuari è correttamente indicato nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione presso la CC.RR.II. di Salerno del 21/06/16 regg. n.°25019/19526.

Di seguito procederemo alla descrizione dettagliata del cespite.



• **Descrizione dei beni**

a)– *Fabbricato composto da 10 vani, disposto su due livelli (piano Terra e Primo) della superficie catastale di mq. 239 con annessa corte esclusiva di circa mq. 185, il tutto situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla c.da Mesole riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1, con categoria A/3, classe 2, rendita di Euro 800,51.*

L'immobile di cui al pignoramento individuato in catasto urbano dalla part. n.°571 sub1 del mappale 60, di proprietà del debitore è ubicato alla c.da Mesole del Comune di Teggiano (Sa) e consiste, esattamente, in un fabbricato, di recente ristrutturazione edilizia, disposto su due livelli, oltre al sottotetto non abitabile, adibito a struttura ricettiva ed in particolare ad attività di “affittacamere”.

Presenta in pianta forma regolare, della superficie lorda di circa mq. 110,00 oltre ad un portico di mq. 36,50. Il tutto è collegato ad una annessa area pertinenziale di circa mq. 185 utilizzata a piazzale e parcheggio a servizio del citato fabbricato.

La predette area confina con altri appezzamenti di terreno del debitore.

Il fabbricato che ci occupa è stato realizzato, in epoca assai remota, su un lotto di terreno della superficie di mq. 331, ora di proprietà del debitore ad egli pervenuto per donazione del

con Atto per notar E. Bonocore del 5/12/2003 ed al donante pervenuto a sua volta in virtù di cessione di quote da parte dei suoi fratelli negli anni 1964 e 1969.

Nei titoli citati l'immobile viene espressamente indicato come un “fabbricato rurale” di vecchia costruzione, in stato di abbandono, con il piano terra adibito a stalla e porcile e sovrastanti quattro vani. Le indagini hanno rilevato che l'epoca di edificazione originaria del fabbricato risale ai principi del 1900 e successivamente agli anni '50 lo stesso ha subito un ampliamento nella parte retrostante.

La ristrutturazione, consolidamento strutturale ed adeguamento sismico in toto per portarlo in uno stato di decoro e fruibilità risale però ad epoca più recente, all'anno 2006, nell'ambito di un progetto P.O.R. Campania 2000-2006 asse 2 -Risorse Culturali Misura 2.2. per il sostegno allo sviluppo di impresa della filiera dei beni culturali. Tale progetto prevede l'utilizzo dell'immobile in oggetto per l'attività di “affittacamere”.

Con riferimento occorre rilevare che, dalla verifica degli atti del Comune di Teggiano è emerso che per la esecuzione degli interventi edilizi apportati sull'immobile in esame, di proprietà del debitore sono stati rilasciati: - Permesso di Costruire n.°3363 del 20/02/2006 e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n.°3363 del 17/04/2009 a favore

nata a residente a

, quale amministratore unico della società denominata “

” di

Per tale attività il debitore con “Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà (ex art. 47 D.L. VO 445/00)” del 23/01/2006 ha concesso a costei di richiedere autorizzazioni e permessi a costruire sui beni di proprietà, siti in c.da Mesole del Comune di Teggiano, distinti al foglio mappa 60 part. n. 571, 570,569,554. E' pertanto tutti i titoli autorizzativi collegati sono stati richiesti ed autorizzati in favore di costei.

Dalla visura Camerale della CC.I.A. di Salerno la soc.

s.a.s. risulta originata con iscrizione al registro imprese con decorrenza dal 10/10/2005 ed iscritta al REA di Sa al n.° 356491, cod. fis. 04297230650

ooooo

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica dell'abitato del Comune e si compone di un “piano terra” fruibile anche dai portatori di handicap, adibito a zona giorno costituito da una sala-pranzo, due vani collegati utilizzati a studio e letto oltre alla cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio



realizzato al di sotto della scalinata. L'altezza interna dei locali di mt. 2,90.

Il piano primo è adibito a zona notte, si compone di n.° quattro locali letto, articolati intorno ad un disimpegno centrale, n.°2 bagni oltre al vano scala interno che diparte dal livello inferiore e li collega. L'altezza interna dei locali di mt. 2,70.

Il livello è dotato anche di una scalinata di accesso esistente realizzata esternamente con collegamento all'immobile dall'area antistante.

Il fabbricato, in generale denota un buono stato di conservazione e manutenzione per effetto degli interventi ristrutturativi edilizi apportati.

La disposizione dei locali risulta organica e funzionale. Gli ambienti risultano areati e luminosi.

Risultano evidenti solo localizzate aree di umidità all'interno, sulla parete del corpo scala ed in alcuni locali, queste ultime legate a fenomeni di infiltrazioni di acqua pervenute dall'esterno ed anche allo stato di abbandono poiché risulta essere in totale disuso.

Internamente risulta arredato con mobili di nuova fattura.

La struttura portante è realizzata in muratura dal consistente spessore, le pareti divisorie di nuova fattura, sono realizzate in laterizio, i solai sono in latero -cemento; la struttura primaria e secondaria della copertura è realizzata con travi in legno con soprastante isolamento a tegole del tipo monocoppo. La copertura è realizzata a quattro falde inclinate.

Tutto il fabbricato si presenta ultimato in quanto -come detto- oggetto di interventi ristrutturativi. Il tutto si presenta ben curato e realizzato con finiture di buona qualità.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, parimenti ai rivestimenti dei bagni. Tutti i servizi igienici sono dotati dei necessari sanitari realizzati in porcellana con presenza di piatti doccia.

Gli infissi, dotati di scurettili ed i portoni sono tutti realizzati in legno, parimenti alle porte interne realizzate di buona qualità e fattura.

Le ringhiere della scalinata sono in ferro battuto mentre il rivestimento delle scalinata è realizzato in marmo. Tutti gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento risultano di nuova installazione.

Gli elementi scaldanti sono realizzati in alluminio.

I prospetti esterni del fabbricato, in generale, sono rivestiti di intonaco rustico per esterni.

Il prospetto principale ed i due laterali presentano però un rivestimento in pietra a faccia vista, particolare che caratterizza l'immobile e rende il contesto assai gradevole. Effetto favorito anche dal particolare delle travi squadrate in legno a vista e del tavolato del soffitto realizzato nella sala pranzo ed in alcuni locali sia del piano terra e sia del piano primo.

Completano la consistenza immobiliare del fabbricato un portico aperto per tre lati, della larghezza di mt. 3,60 realizzato lungo il prospetto più arretrato e posteriore di lunghezza pari a quella del prospetto. Il portico è collegato attraverso un ingresso alla cucina adiacente e consente di utilizzare lo spazio all'aperto nei periodi estivi.

Detto portico realizzato in ampliamento al fabbricato è realizzato con una struttura portante in c.a. dotato di n.°tre pilastri in elevazione che fungono da sostegno al piano di copertura inclinato dotato di manto realizzato in coppi.

L'altezza è di mt. 3,35 misurata in prossimità della parete muraria e di mt. 2,70 lungo la zona aperta.

L'immobile è agevolmente raggiungibile dalle arterie comunali e l'accesso al fabbricato è consentito dal terreno antistante, attiguo alla via comunale che lambisce il lotto di terreno sul quale l'immobile insiste evidenziando che, tutta l'area intorno al fabbricato è dotata di un soprassuolo naturale.

Mancano opere di sistemazione, arredo esterno e finiture della pertinenza.



Dalla verifica dei luoghi possiamo asserire che l'arteria comunale -tra l'altro anche illuminata - consente l'agevole raggiungibilità del fabbricato che avviene attraverso un varco dotato di due pilastri sprovvisti di cancello. Il varco si collega all'area antistante e circostante all'immobile.

Occorre precisare che, in situ l'area risulta essere di maggiore estensione rispetto a quella residuale del lotto (mq. 185) sul quale il fabbricato insiste poiché risulta non delimitata da opere stabili o piantagioni ed essere un tutt'uno con altri appezzamenti del debitore che confinano con il lotto sul quale l'immobile ricade. Ed infatti, il fabbricato rispetto al confine nord (guardando dalla strada) rappresentato dalle mappe ufficiali del catasto, è posto ad una distanza di circa mt. 4,50 con lo spigolo murario più avvicinato alla strada e circa mt. 6,00 con lo spigolo murario più arretrato; rispetto al confine sud (guardando dalla strada) è posto ad una distanza di circa mt. 1,00 con lo spigolo murario della scalinata esterna, più avvicinato alla strada e circa mt. 0,60 con lo spigolo murario più arretrato, mentre con il prospetto retrostante, il portico risulta realizzato a pochissima distanza dal confine. Di tale dato dovrà tenersi conto nell'assegnazione del cespite pignorato.

L'esatta consistenza dei locali viene riportata nel quadro che segue:

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Soggiorno	mq. 27,52	1,00	mq. 27,52	Nord	Buono
Locale1	mq. 6,62	1,00	mq. 6,62	Nord	Buono
Locale2	mq. 10,40	1,00	mq. 10,40	nord	Buono
Ripostiglio	mq. 7,92	1,00	mq. 7,92	Ovest	Buono
Cucina	mq. 13,65	1,00	mq. 13,65	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 1,96	1,00	mq. 1,96	Centrale	Buono
Bagno	mq. 4,60	1,00	mq. 4,60	Ovest	Buono
Scala	mq. 4,40	1,00	mq. 4,40	Nord	Buono
Sommano	mq. 77,10		mq. 77,10		
Portico	mq. 36,50	0,35	mq. 12,80	Sud	Buono
Totale superficie	mq. 113,60		mq. 89,90		
Piano Primo					
Bagno	mq. 4,50	1,00	mq. 4,50	Nord	Buono
Letto 1	mq. 14,88	1,00	mq. 14,88	Nord	Buono
Letto 2	mq. 9,24	1,00	mq. 9,24	Ovest	Buono
Letto 3	mq. 8,30	1,00	mq. 8,30	Est	Buono
Letto 4	mq. 13,15	1,00	mq. 13,15	Est	Buono
Bagno 4	mq. 3,29	1,00	mq. 3,29	Est	Buono
Disimpegno	mq. 4,40	1,00	mq. 4,40	Centrale	Buono
Scala/pianerottolo	mq. 12,40	1,00	mq. 12,40	Nord	Buono
Sommano	mq. 70,20		mq. 70,20		
Scala esterna	mq. 7,10	0,15	mq. 1,10	Est	Buono
Sommano	mq. 77,30		mq. 71,30		
Sommano	mq. 190,90		mq. 161,20		

Superficie calpestabile: mq. 190,90

Superficie commerciale.....mq. 161,20

Superficie lorda mq. 254,30

Possesso attuale:L'immobile al momento risulta libero e nella disponibilità materiale e legale del debitore.

Conformità urbanistica:Il fabbricato risulta essere di remota epoca di costruzione ma essere interessato da recenti interventi di ristrutturazione realizzati per effetto di:

Permesso di Costruire n.°3363 del 20/02/2006 e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n.°3363 del 17/04/2009.

Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale a corredo delle relative autorizzazioni



edilizie. Sussiste quindi conformità.

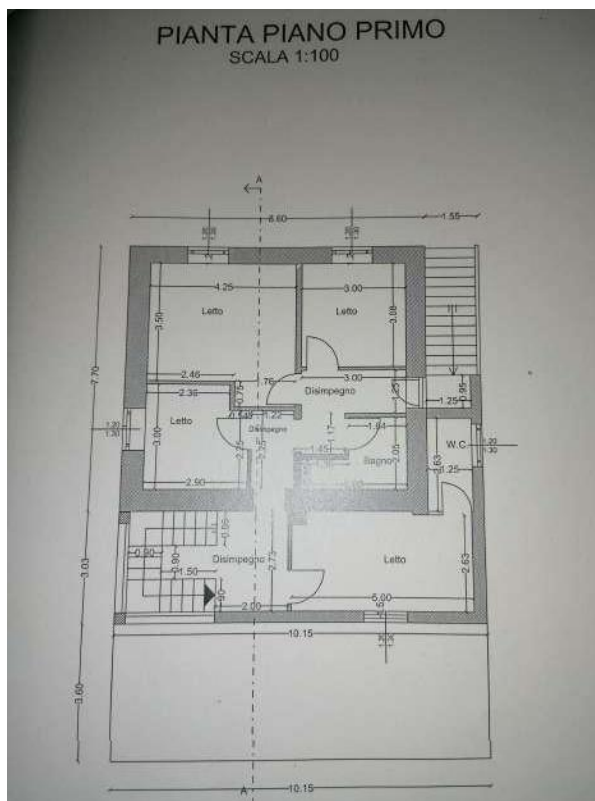
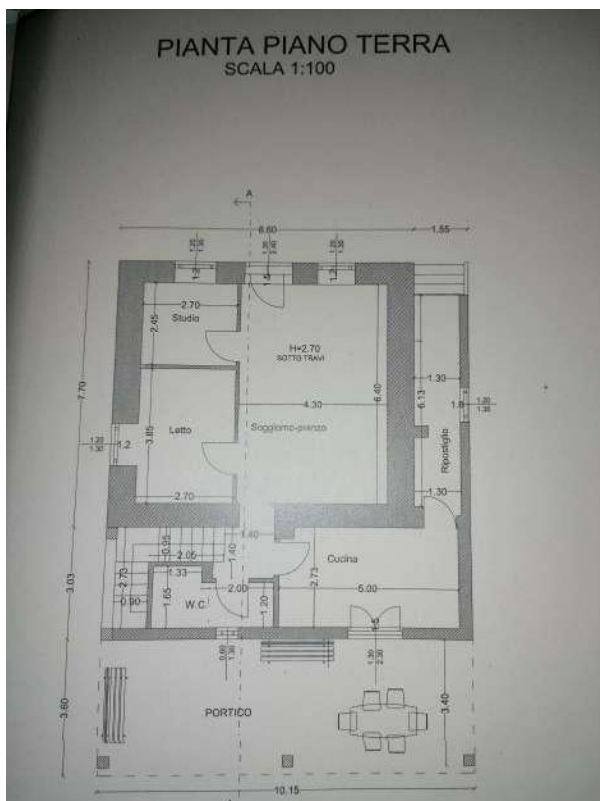
Conformità catastale: Dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'immobile risulta essere regolarmente censito in atti del catasto urbano con costituzione del 23/09/2004 (n.°4842.1/2004) e variazione del 4/06/2009 prot. sa 0264651

L'accatastamento è stato redatto dal geom. Varuzza Michele.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria del catasto.

I dati catastali attuali dei beni sono quelli riportati nella visura catastale e vi è rispondenza con i dati riportati nella trascrizione del pignoramento trascritto il 21/06/2016 al Rep. n.°25019/19526.

Planimetrie stato attuale:



Documentazione fotografica

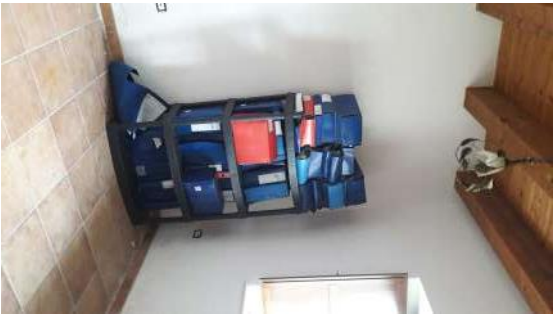
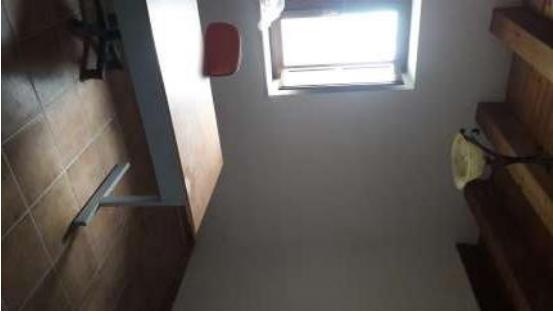
Esterno fabbricato ed area





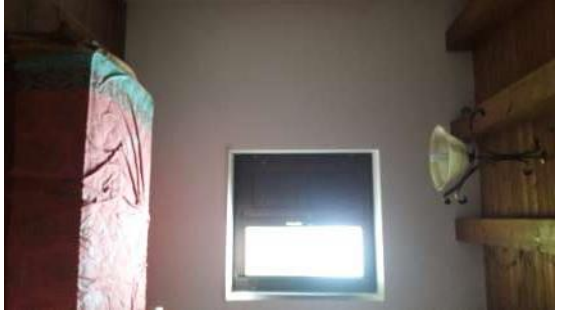
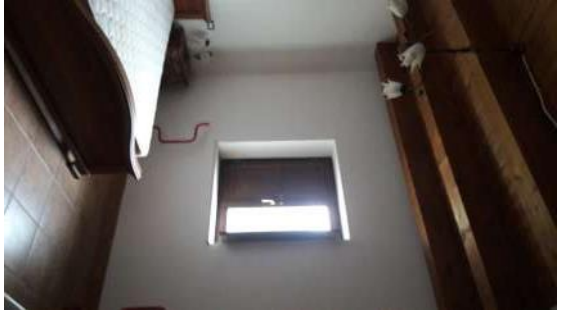
Interno fabbricato Piano Terra





Interno piano Primo





➤ **QUESITO n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

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

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

La part. n.°571 del catasto terreni, con il censimento del fabbricato passava al catasto fabbricato con tipo mappale del 8/9/2004 prot. n. sa 0348644 e seguente costituzione della nuova particella ed assumeva la numerazione di 571 sub1.

La part. n.°571 sub 1 del mappale 60 del catasto urbano deriva quindi dalla originaria part. n.°571 del catasto terreni di are 03.31 per effetto di variazione catastale e tipo mappale del 8/09/2004 prot. n.° sa0348644 in atti in pari data al n.° 348644.1.2004 derivante dalla costituzione del 23/09/2004 prot. n.° sa 0370010 registrata al n.° 4842.1.2004 come risulta dalle visure catastali.

Con la costituzione, il fabbricato veniva registrato al catasto urbano al foglio mappa 60 del Comune di Teggiano assumendo la part. n.°571 sub 1, cat. A/2, classe 3, vani 5 rendita di Euro 271,14. La costituzione della part. lla dal catasto terreni al catasto urbano è stata originata dal Tipo mappale del 4/12/2008 prot. n. sa 0586282 n.°586282.1/08 (ente urbano)

In epoca antecedente la particella n.°571 di are 03.31 era identificata al catasto terreni con qualità di seminativo irriguo classe 4 reddito dominicale di Euro 2,65 e reddito agrario di are 1,54.

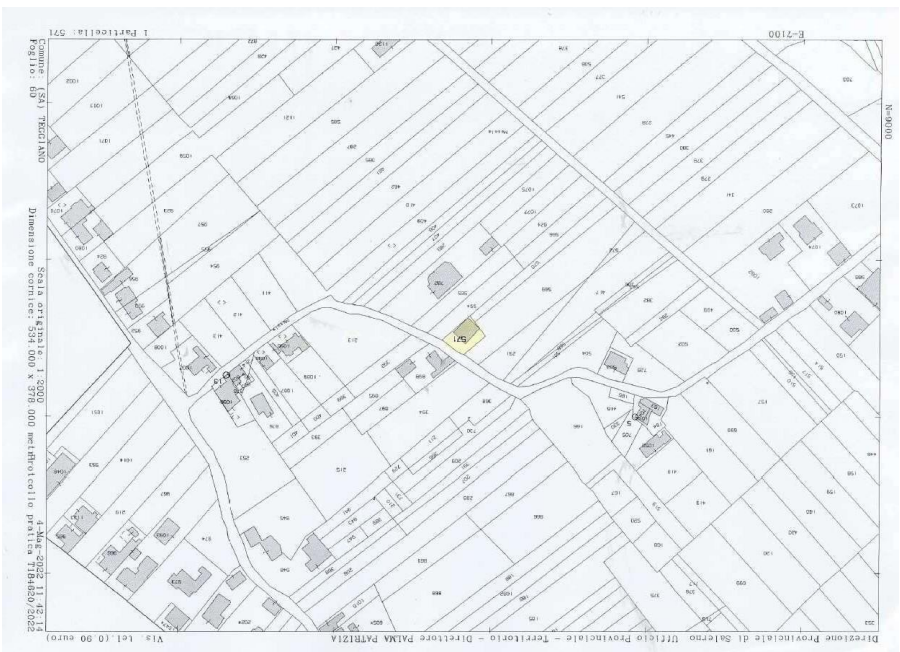
La part. deriva dalla originaria part. n.° 291/d di are 03.31.

Con riferimento alla situazione dei luoghi e raffronto con la rappresentazione grafica desunta dagli atti del catasto relativamente alla unità immobiliare individuata dalla part. n.°571 sub 1, rileviamo che sussiste conformità come pure rispetto agli progettuali.

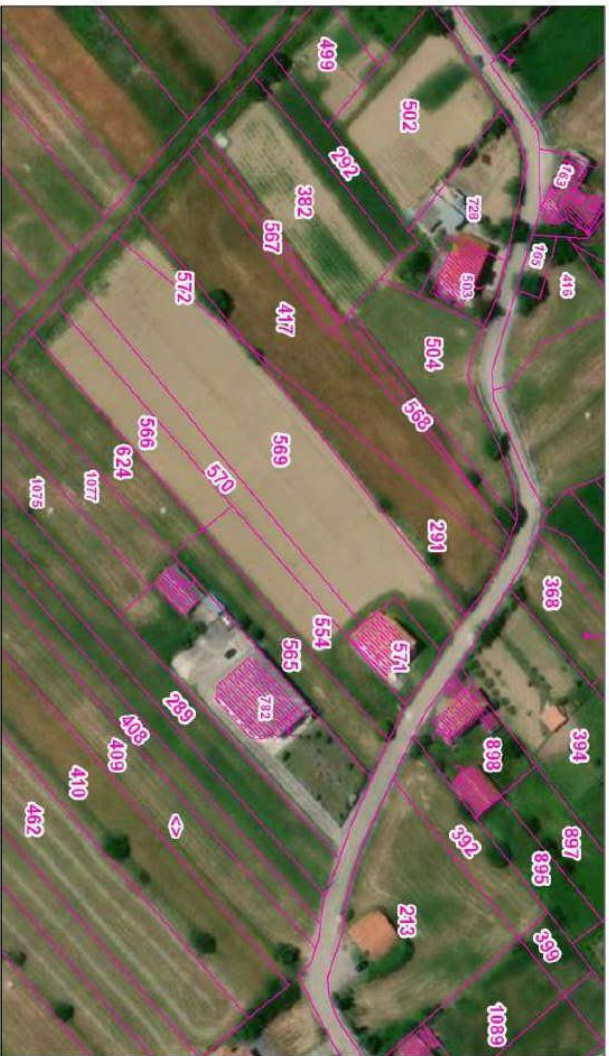
Di seguito le rappresentazioni grafiche:



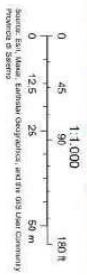
mappa catasto



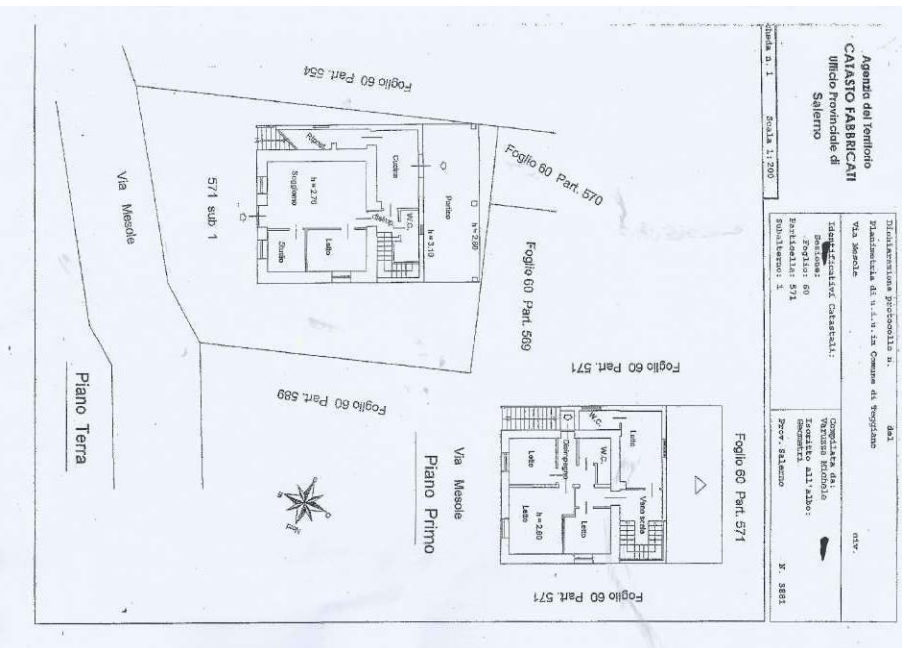
Catasto ortofoto



novembre 4, 2022

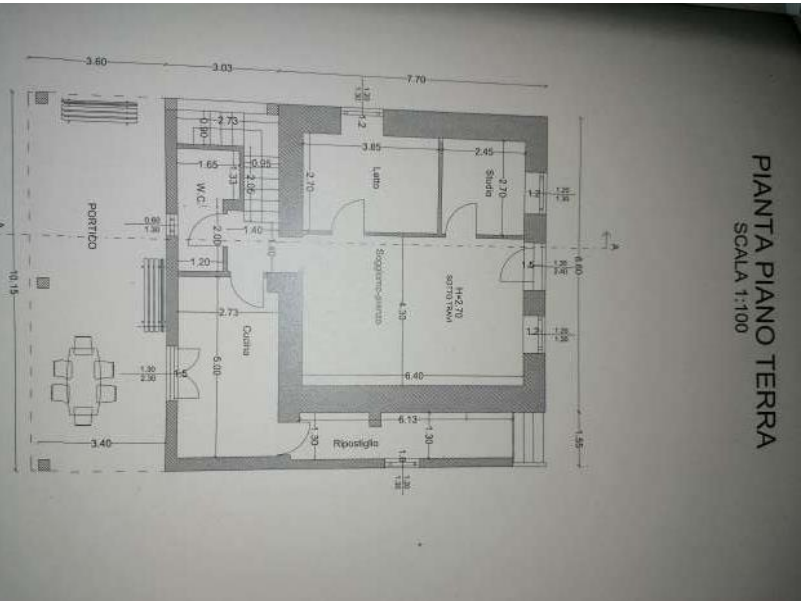


Planimetria unità immobiliari P.T-1

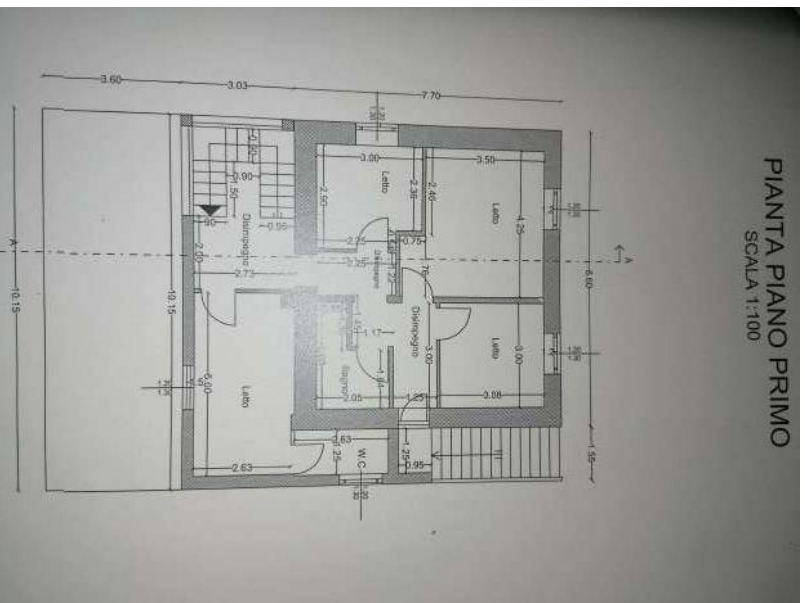


Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno		Identificazione catastale n. Pianimetria di n. 1. n. 1a Comune di Proprieta' Via Mesole	
Foglio n. 1 Scala 1:200		Catasto n. 111 Foglio n. 60 Particelle: 571 Subalterno: 1	
Catasto n. 111 Foglio n. 60 Particelle: 571 Subalterno: 1		Foglio n. 60 Part. 571 Foglio n. 60 Part. 570 Foglio n. 60 Part. 569 Foglio n. 60 Part. 554	

Pianta progetto-stato attuale



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:100

➤ **QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

➤ **Lotto unico costituito dal bene a) del valore di €uro 164.234,00**

i diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) in capo a _____ coniugato in regime di comunione legale di:

a)– Fabbricato composto da 10 vani, disposto su due livelli (piano Terra e Primo) della superficie catastale di mq. 239 con annessa corte esclusiva di circa mq. 185, il tutto situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla c.da Mesole riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1, con categoria A/3, classe 2, rendita di €uro 800,51. Ivi compreso nel pignoramento ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù come per legge.

Riportato in ditta

nato a

Il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell'immobile disposto su due livelli, della superficie complessiva calpestable di circa mq. 190,90, oltre mq. 36,50 di portico e mq. 185 di area pertinenziale.

L'immobile risulta regolarmente censito in catasto urbano e la consistenza corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. con costituzione del 23/09/2004 prot. sa 0370010 e variazione del 23/12/08 prot. n. sa 0631109.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare corrisponde alle consistenze riportate nella planimetria del catasto registrate.

Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione ed è stato oggetto di ristrutturazione edilizia e consolidamento strutturale in toto per effetto di:

- Permesso di Costruire n.°3363 del 20/02/2006 e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n.°3363 del 17/04/2009.

Lo stato attuale del bene corrisponde allo stato progettuale autorizzato a corredo delle relative autorizzazioni rilasciate dal Comune.

L'agibilità del fabbricato ai sensi dell'art. 25 comma 3 del D.P.R. 6/09/2001 n.°380 è stata rilasciata



dal Comune di Teggiano in data 09/06/2009.

Il bene pignorato non risulta dotato di certificazione energetica.

L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione, consolidamento strutturale ed adeguamento sismico nell'anno 2006. L'intervento edilizio è stato realizzato in virtù di un progetto finanziato con fondi pubblici in particolare:

- P.O.R. Campania 2000-2006 Asse II – Misura 2.2. - Sostegno allo sviluppo di impresa della filiera dei beni culturali. -PI Certosa di Padula - D.D. n.°229 del 26/04/2005.

L'iniziativa ha previsto l'utilizzo dell'immobile in oggetto per l'attività di "affittacamere".

Il finanziamento concesso è pari ad Euro 81.127,90 in virtù dei seguenti Decreti resi dalla Regione Campania Ufficio Turismo:

1. D.D. 229 del 26/4/2005 "approvazione graduatoria";
2. D.D. 37 del 16/2/2006 "liquidazione primo acconto";
3. D.D. 301 dell' 8/6/2007 "liquidazione secondo acconto";
4. D.D. 640 del 23/9/2009 "rideterminazione del contributo".

L'attenta lettura del bando, per quel che ci riguarda Impone:

a conservare in Campania ed a non trasferire a qualsiasi titolo per atto volontario i beni oggetto di contributo per un periodo di 5 anni per i beni mobili e di **10 anni per i beni immobili**, a decorrere dalla data di completamento dell'iniziativa, né a modificare la destinazione d'uso dei beni immobili né distogliere dall'uso previsto i beni mobili per il medesimo periodo di riferimento, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Regionale.

L'abitabilità del fabbricato ai sensi dell'art. 25 comma 3 del D.P.R. 6/09/2001 n.°380 è stata dichiarata in data 09/06/2009 dal Comune è pertanto pare che il periodo dei dieci anni da rispettare, a decorrere dalla citata data sia terminata il 9/06/2019. Occorrerà solo ottenere la relativa autorizzazione dell'Amministrazione Regionale nel medesimo periodo.

Nel caso l'immobile subisca una differente destinazione d'uso occorrerà attivarsi per ottenere le autorizzazioni comunali.

PREZZO BASE D'ASTA:.....**€uro 164.234.00**



➤ **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**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatari*

o possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato²."

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
 - **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
 - **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**
- Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

² Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.



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

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

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

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

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

- anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
- in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:
 - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - v. **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);
 - vi. **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);
 - vii. **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.

Le verifiche effettuate hanno rilevato che l’epoca di edificazione originaria del fabbricato di tipo rurale risale ai principi del 1900 e successivamente agli anni ‘50 lo stesso ha subito un ampliamento nella parte retrostante.

Doc. fotografica fabbricato originario:



La ristrutturazione, consolidamento strutturale ed adeguamento sismico in toto per portarlo in uno stato di decoro e fruibilità risale però ad epoca più recente, all’anno 2006, nell’ambito di un progetto P.O.R. Campania 2000-2006 asse 2 -Risorse Culturali Misura 2.2. per il sostegno allo sviluppo di impresa della filiera dei beni culturali. Tale progetto prevede l’utilizzo dell’immobile in oggetto per l’attività di “affittacamere”.



Per la esecuzione degli interventi edilizi apportati sull'immobile in esame, di proprietà del debitore sono stati rilasciati: - Permesso di Costruire n.°3363 del 20/02/2006 e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n.°3363 del 17/04/2009 a favore di:

- nata a residente a , quale amministratore unico della società denominata “

Per tale attività il debitore con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà (ex art. 47 D.L. VO 445/00) del 23/01/2006 ha concesso a costei di richiedere autorizzazioni e permessi a costruire sui beni di proprietà, siti in c.da Mesole del Comune di Teggiano, distinti al foglio mappa 60 part. n. 571, 570,569,554. Tutti i titoli autorizzativi collegati sono stati richiesti ed autorizzati in favore di costei. Con:

- Permesso di Costruire n.°3363 del 20/02/2006 veniva autorizzata la ristrutturazione edilizia e adeguamento di un fabbricato da adibire ad affittacamere su progetto redatto dall'arch. Cono Manzolillo;

- Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n.°3363 del 17/04/2009 veniva autorizzata la ristrutturazione edilizia e adeguamento di un fabbricato apportando alcune modifiche in corso d'opera su progetto redatto dall'ing. Romolo Rossi.

Gli interventi consistenti in rifacimento dei solai, e realizzo di un piccolo corpo aggiunto oltre alla ristrutturazione in generale.

La Relazione a Struttura ultimata ai sensi dell'art. 6 della Legge n.° 1086/71 è stata depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Salerno al prot. n.°769 n.°159 in data 21/06/2007.

L'agibilità del fabbricato ai sensi dell'art. 25 comma 3 del D.P.R. 6/09/2001 n.°380 è stata rilasciata in data 09/06/2009.

Il fabbricato di proprietà del debitore, come già in precedenza rilevato è stato oggetto di ristrutturazione, consolidamento strutturale ed adeguamento sismico nell'anno 2006.

L'intervento è stato realizzato per effetto di un progetto finanziato da fondi pubblici in particolare:

- P.O.R. Campania 2000-2006 Asse II – Misura 2.2. - Sostegno allo sviluppo di impresa della filiera dei beni culturali. -PI Certosa di Padula - D.D. n.°229 del 26/04/2005.

L'iniziativa ha previsto l'utilizzo dell'immobile in oggetto per l'attività di “affittacamere”.

Con riferimento alle verifiche effettuate al Comune di Teggiano è emerso che per la esecuzione degli interventi edilizi apportati sull'immobile, di proprietà del debitore sono stati rilasciati: - come già rilevato:

Permesso di Costruire n.°3363 del 20/02/2006 e Permesso di Costruire in Variante in corso d'opera n.°3363 del 17/04/2009 in favore di nata a il residente a , quale amministratore unico della società denominata “

Per tale attività il debitore con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà (ex art. 47 D.L. VO 445/00) del 23/01/2006 ha concesso a costei di richiedere autorizzazioni e permessi a costruire sui beni di proprietà, siti in c.da Mesole del Comune di Teggiano, distinti al foglio mappa 60 part. n. 571, 570,569,554. I titoli autorizzativi collegati sono stati richiesti ed autorizzati in favore di costei.

Dalla visura Camerale della CC.I.A, di Salerno la soc. .

s.a.s. risulta originata con iscrizione al registro imprese con decorrenza dal 10/10/2005 ed è iscritta al REA di Sa al n.° 356491, cod. fis.

Dalle indagini presso la Regione Campania Ufficio Turismo e Beni Culturali è emerso che per l'immobile che ci occupa e per la soc . con

Decreto Dirigenziale n. 37 del 16/2/2006 sono state individuate le iniziative finanziabili ed è stato



disposto la finanziabilità di un contributo pari ad Euro 81.127,90 alla ditta menzionata per le attività di ristrutturazione dell'immobile.

Sono stati emessi i seguenti Decreti

5. D.D. 229 del 26/4/2005 “approvazione graduatoria”;
6. D.D. 37 del 16/2/2006 “liquidazione primo acconto”;
7. D.D. 301 dell' 8/6/2007 “liquidazione secondo acconto”;
8. D.D. 640 del 23/9/2009 “rideterminazione del contributo”.

Con Decreto Dirigenziale n. 229 del 26/4/2005 sono state individuate le ditte e iniziative finanziabili ed è stato disposto la finanziabilità di un contributo pari ad Euro 101.409,88 alla ditta menzionata per le attività di ristrutturazione dell'immobile da adibire ad attività di affittacamere;

Con Decreto Dirigenziale n. 37 del 16/2/2006 è stato “liquidato il primo acconto”

Con Decreto Dirigenziale n. 301 del 08/06/2007 è stato “liquidato il secondo acconto”

Con Decreto Dirigenziale n. 640 del 23/9/2009 è stato “rideterminazione del contributo” definitivo pari ad **Euro 81.17,990.**

L'iniziativa realizzata e descritta nel Formulario di Progetto, che fa parte integrante della domanda presentata per la agevolazione, e nell'ulteriore documentazione ammessa a beneficiare delle agevolazioni previste dalla Misura 2.2 del POR Campania 2000-2006 nella forma di sovvenzione diretta a titolo di contributo in conto capitale, entro i limiti previsti per gli aiuti alle piccole imprese, determinate sulla base delle spese riconosciute ammissibili IMPONEVA come descritto nel Bando di ammissione al finanziamento a non modificare l'attività agevolata per un periodo di 5 anni, a decorrere dalla data di completamento dell'iniziativa, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Regionale ed a mantenere la localizzazione dell'iniziativa per un periodo di almeno 5 anni a decorrere dalla data di completamento dell'iniziativa;

a conservare in Campania ed a non trasferire a qualsiasi titolo per atto volontario i beni oggetto di contributo per un periodo di 5 anni per i beni mobili e di **10 anni per i beni immobili**, a decorrere dalla data di completamento dell'iniziativa, né a modificare la destinazione d'uso dei beni immobili né distogliere dall'uso previsto i beni mobili per il medesimo periodo di riferimento, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Regionale;

a conservare a disposizione dell'Amministrazione Regionale per un periodo di 5 anni, a decorrere data dell'atto di completamento dell'iniziativa, i titoli di spesa originali utilizzati per la rendicontazione delle spese di progetto; a consentire controlli ed ispezioni a funzionari o altri soggetti incaricati dall'Ente Regione o dalle Autorità Comunitarie per i 5 anni successivi alla data di completamento dell'iniziativa;

a riconoscere l'esistenza di danno nei confronti dell'Ente Regione, che pertanto è legittimato ad esercitare la relativa azione, nel caso di inerzia totale e/o parziale nella realizzazione dell'iniziativa ammessa alle agevolazioni o di altre inadempienze.

L'attività di Affittacamere avente sede in _____ alla c. _____ è stata autorizzata dall'ufficio Commercio del Comune di Teggiano il 11/06/2009 vista l'istanza presentata in data 10/06/2009 prot. n.° 006807 dalla sig. ra _____

_____ rappresentante legale della _____ s.a.s.

nata a _____

e residente _____

visto il _____

Parere igienico -sanitario favorevole rilasciato dall'A.S.L. di Salerno prot. n.° 2141/09 Dipartimento di prevenzione Distretto Sanitario Polla- Sala Consilina U.O.P.;



la nota dell'U.T.C. Sezione Urbanistica prot. n.° 6823/09 con oggetto verifica requisiti per l'attività di affittacamere e precisamente che i locali destinati a tale attività hanno destinazione d'uso compatibile all'attività ricettiva, hanno l'agibilità acquisita per decorrenza dei termini e presentano i requisiti per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

l'accertamento effettuato dal Comando Polizia Municipale in data 11/06/2009 prot. n.° 527/09 PM al fine della verifica dei requisiti minimi di cui all'allegato A della L.R. n.°17/01 dal quale è risultato che i locali destinati all'attività ricettiva di Affittacamere risultano dotati.

o o o o o o

Con riferimento ad eventuali vincoli inerenti alle agevolazioni ed in particolare, se sussistono problematiche in ordine alla cessione dell'immobile oggetto di agevolazione in favore di terzi, la scrivente ha richiesto all'ufficio competente della Regione Campania di pronunciarsi in merito al quesito.

L'ufficio con pec del staff.501291@pec.regione.campania.it ha riferito che

Facendo seguito alla pec inviata in data 04/05/2022, si trasmette il seguente link

http://porcampania.risorseculturali.regione.campania.it/Mis2_2/modules.php?op=modload&name=criteri&file=index, ove reperire la documentazione utile al C.T.U. al fine di pronunciarsi in merito al quesito su "eventuali vincoli inerenti alle agevolazioni ed in particolare, se sussistono problematiche in ordine alla cessione dell'immobile oggetto di agevolazione".

L'attenta lettura del bando, per quel che ci riguarda Impone:

a conservare in Campania ed a non trasferire a qualsiasi titolo per atto volontario i beni oggetto di contributo per un periodo di 5 anni per i beni mobili e di **10 anni per i beni immobili**, a decorrere dalla data di completamento dell'iniziativa, né a modificare la destinazione d'uso dei beni immobili né distogliere dall'uso previsto i beni mobili per il medesimo periodo di riferimento, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Regionale.

L'agibilità del fabbricato ai sensi dell'art. 25 comma 3 del D.P.R. 6/09/2001 n.°380 è stata rilasciata in data 09/06/2009 dal Comune è pertanto pare che il periodo dei dieci anni da rispettare a decorrere dalla citata data termini il 9/06/2019.

Occorrerà solo ottenere la relativa autorizzazione dell'Amministrazione Regionale.

Nel caso l'immobile subisca una differente destinazione d'uso occorrerà attivarsi per ottenere le autorizzazioni comunali.

o o o o o o

I beni pignorati non risultano essere muniti di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. Detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile.

L'Ape originariamente obbligatoria per le sole abitazioni in caso di affitto o vendita oggi è necessaria per gli affitti e le vendite di immobili, pertanto i costi per la redazione di una eventuale certificazione sono quantificati in circa Euro 500,00.



➤ **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

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

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

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

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una

indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dalla verifica effettuata in situ, l'immobile di cui è pignoramento è risultato essere in disuso e non utilizzato da tempo, non è occupato da terzi ma essere nel possesso materiale del debitore che ha consentito anche agli ausiliari la verifica del bene, ancorchè come accertato, i titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Teggiano per la sua ristrutturazione ed il finanziamento per l'esercizio dell'attività al quale l'immobile è destinato, erogato dalla Regione Campania sono stati emessi in favore della società di _____ nata a _____ il _____, residente a Salerno in via _____ quale amministratore unico della società denominata _____

Per tale attività il debitore -come già detto- con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà (ex art. 47 D.L. VO 445/00) del 23/01/2006 ha concesso a costei di poter richiedere autorizzazioni e permessi a costruire sui beni di proprietà, siti in c.da Mesole del Comune di Teggiano, distinti al foglio mappa 60 part. nn.° 571, 570, 569, 554. Tutti i titoli autorizzativi collegati sono stati richiesti ed autorizzati in favore di costei.

ooooo

Per completezza di indagine si determina in seguito l'indennità per un'eventuale locazione del bene: Per quanto innanzi, la scrivente C.T.U. in qualità di esperto della procedura, valutate tutte le caratteristiche degli immobili, i valori locativi della zona per immobili simili a quello che ci occupa nonché i valori locativi fissati dall'Agenzia del Territorio per tipologia edilizia ed area in esame,



fissa in Euro 400,00 mensili il canone relativo alla locazione del fabbricato disposto su due livelli.
L'immobile per conformazione e disposizione dei locali, funzionalità, rilevato il momento di crisi economico può essere assimilato ad un villino residenziale è pertanto il canone mensile può essere fissato in complessivi €/mese 400,00.

I valori fissati sono stati confrontati anche con i valori dell'Agenzia delle Entrate è pertanto quelli fissati sono ritenuti congrui.

Nel Comune di Teggiano (Sa), ove sono siti gli immobili di cui ci occupiamo, nella zona periferica, come è il nostro caso il valore delle locazioni è per le
Abitazioni civili normali variabile da 2,20 a 2,70 Euro/mq
Abitazioni civili economico variabile da 1,90 a 2,40 Euro/mq
Ville e villini variabile da 2,30 a 2,90 Euro/mq

E' pertanto applicando i valori unitari alle superfici avremo:

mq. 145,60 x €/mq 2,70 = Euro 400,00 mensili
valore canone annuo = Euro 400 x 12 = Euro 4.800,00



➤ **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:

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

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

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

Tra questi si segnalano:

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



Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Salerno, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 18/12/2022 sono risultate accese le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONI TRASCRITTE:**

- **1) Atto di donazione**

Atto di Donazione per Notar Ermanno Buonocore del 05/12/2013 - rep. n.°50621, registrato a Salerno il 18/12/2003, ivi trascritto presso la CC.RR.II. il 18/12/2003 al regg. n.°32450/44215 da parte di _____ nato _____ il _____ e _____ nata _____ (_____ il _____ coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Con il citato rogito i coniugi innanzi indicati donavano a _____ nato a _____ il _____ i beni di cui al pignoramento.

Con il citato atto, espressamente con la 2.a donazione, perveniva al debitore un appezzamento di terreno sito alla c.da Mesole del Comune di Teggiano, esteso are 58.18 confinante con beni di _____, beni eredi _____ e via comunale distinto _____

- al foglio mappa 60 part. n.°554 di are 07.60, part. n.°566 di are 07.60, part. n.°569 di are 24.53, part. n.°570 di are 13.21, **part. n.°571 di are 03.31**, part. n.°572 di are 01.93.,

La part. n.°571 del catasto terreni, con il censimento del fabbricato successivamente alla donazione passava al catasto fabbricato con tipo mappale del 8/9/2004 prot. n. sa 0348644 e seguente costituzione della nuova particella ed assumeva la numerazione attuale di 571 sub1.

La part. n.°571 sub 1 del mappale 60 del catasto urbano deriva quindi dalla originaria part. n.°571 del catasto terreni di are 03.31 per effetto di variazione catastale e tipo mappale del 8/09/2004 prot. n.° sa0348644 in atti in pari data al n.° 348644.1.2004 derivante dalla costituzione del 23/09/2004 prot. n.° sa 0370010 registrata al n.° 4842.1.2004 come risulta dalle visure catastali.

- **IPOTECHE ISCRITTE:**

- **1) - Ipoteca volontaria**

Iscritta in data **12/06/2012 al n.°22446/1897** presso la CC.RR.II di Salerno, a favore _____ con sede in _____ per l'importo di Euro 300.000.000 a garanzia di un mutuo della durata di 15 anni della somma di Euro 150.000,00, per effetto di un contratto di mutuo assistito da garanzia ipotecaria stipulato il 30/05/2012 per notar Maria D'Alessio rep. n.°36532/17755 trascritto a Salerno in data 12/06/2014 ai nn. 22446/1897 concesso al debitore _____ terzo datore d'ipoteca e _____ e c.s.a.s. sull'immobile pignorato:

a)– *Fabbricato composto da 10 vani, disposto su due livelli (piano Terra e Primo) della superficie catastale di mq. 239 con annessa corte esclusiva, il tutto situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla c.da Mesole riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1, con categoria A/3, classe 2, rendita di Euro 800,51.*

- **2) - Ipoteca volontaria**

Iscritta in data **12/12/2014 al n.°41028/4124** presso la CC.RR.II di Salerno, a favore _____ per l'importo di Euro 360.000.000 a garanzia di un mutuo della durata di 15 anni della somma di Euro 180.000,00, per effetto di un contratto di mutuo assistito da garanzia ipotecaria stipulato il 2/12/2014 per notar Maria D'Alessio



rep. n.° 996 registrato a Sala Consilina il 11/12/2014 al rep. n.° 1818 trascritto a Salerno in data 02/12/2014 ai nn. 41028/4124 concesso ai debitori e Mutuatario e datore di ipoteca e nata a il dalla

con sede in sull'immobile pignorato:

a)– *Fabbricato composto da 10 vani, disposto su due livelli (piano Terra e Primo) della superficie catastale di mq. 239 con annessa corte esclusiva, il tutto situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla c.da Mesole riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1, con categoria A/3, classe 2, rendita di Euro 800,51.*

- **PIGNORAMENTI TRASCritti**

- 1) - *Pignoramento immobiliare*

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data **21/06/2016** al **Rep. n.°25019/19526** a favore di Banca di Credito Cooperativo di Sassano s.c.r.l. con sede in Sassano per l'importo di Euro 181.223,15 oltre interessi di mora rivenienti dal contratto di mutuo stipulato il 2/12/2014 per notar Maria D'Alessio rep. n.° 996 registrato a Sala Consilina il 11/12/2014 al rep. n.° 1818 trascritto a Salerno in data 12/12/2014 ai nn. 41028/4124 sui beni di cui al presente lavoro di proprietà per i diritti dell'intero del debitore ossia fabbricato distinto in catasto al foglio mappa 60 part. n.° 571 sub 1 ed annessa corte pertinenziale.

- **ALTRE FORMALITA' TRASCritte**

Nessuna.

oooooooo

Occorre precisare che, l'immobile soggetto a gravame è stato pure oggetto di un finanziamento pubblico per la sua ristrutturazione pari ad Euro 81.127,90 nell'ambito del programma - P.O.R. Campania 2000-2006 Asse II – Misura 2.2. - Sostegno allo sviluppo di impresa della filiera dei beni culturali. -PI Certosa di Padula - D.D. n.°229 del 26/04/2005

L'attenta lettura del bando, per quel che concerne i vincoli Impone:

a conservare in Campania ed a non trasferire a qualsiasi titolo per atto volontario i beni oggetto di contributo per un periodo di 5 anni per i beni mobili e di **10 anni per i beni immobili**, a decorrere dalla data di completamento dell'iniziativa, né a modificare la destinazione d'uso dei beni immobili né distogliere dall'uso previsto i beni mobili per il medesimo periodo di riferimento, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Regionale.

L'agibilità del fabbricato ai sensi dell'art. 25 comma 3 del D.P.R. 6/09/2001 n.°380 è stata rilasciata in data 09/06/2009 dal Comune è pertanto pare che il periodo dei dieci anni da rispettare a decorrere dalla citata data termini il 9/06/2019.

Occorrerà solo ottenere la relativa autorizzazione dell'Amministrazione Regionale nel medesimo periodo.



➤ **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

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

I beni pignorati non ricadono su suoli demaniali.

➤ **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 presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale è stato costituito il diritto è soggetto privato ovvero persone fisiche libero da qualunque gravame da almeno venti anni.

➤ **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:**

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

Sui pignorati non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione



rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

- Dispositivo dell'art. 568 Codice di Procedura Civile

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, agli effetti dell'espropriazione il relativo valore è determinato avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo **569**, primo comma. Pertanto, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tanto premesso, al fine di determinare il valore dei beni nel rispetto del citato art. 568 c.p.c., modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015 si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale degli immobili, come meglio riportata nel seguente quadro:

Destinazione	Superficie	Coeffic.	Superficie	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Soggiorno	mq. 27,52	1,00	mq. 27,52	Nord	Buono
Locale1	mq. 6,62	1,00	mq. 6,62	Nord	Buono
Locale2	mq. 10,40	1,00	mq. 10,40	nord	Buono
Ripostiglio	mq. 7,92	1,00	mq. 7,92	Ovest	Buono
Cucina	mq. 13,65	1,00	mq. 13,65	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 1,96	1,00	mq. 1,96	Centrale	Buono
Bagno	mq. 4,60	1,00	mq. 4,60	Ovest	Buono
Scala	mq. 4,40	1,00	mq. 4,40	Nord	Buono
Sommano	mq. 77,10		mq. 77,10		
Portico	mq. 36,60	0,35	mq. 12,80	Sud	Buono
Totale superficie	mq. 113,60		mq. 89,90		
Piano Primo					
Bagno	mq. 4,50	1,00	mq. 4,50	Nord	Buono
Letto 1	mq. 14,88	1,00	mq. 14,88	Nord	Buono
Letto 2	mq. 9,24	1,00	mq. 9,24	Ovest	Buono
Letto 3	mq. 8,30	1,00	mq. 8,30	Est	Buono
Letto 4	mq. 13,15	1,00	mq. 13,15	Est	Buono
Bagno 4	mq. 3,29	1,00	mq. 3,29	Est	Buono
Disimpegno	mq. 4,40	1,00	mq. 4,40	Centrale	Buono
Scala/pianerottolo	mq. 12,40	1,00	mq. 12,40	Nord	Buono
Sommano	mq. 70,20		mq. 70,20		
Scala esterna	mq. 7,10	0,15	mq. 1,10	Est	Buono
Sommano	mq. 77,30		mq. 71,30		
Sommano	mq. 190,90		mq. 161,20		

Superficie calpestabile: mq. 190,90

Superficie commerciale.....mq. 161,20



Alla valutazione dell'immobile occorre aggiungere la valutazione della corte annessa ed a servizio del citato fabbricato.

La corte è pari a circa mq. 185, ai fini della stima secondo i coefficienti correttivi delle superfici e documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) la determinazione è come segue sviluppata:

-Corte e Cortili: 10% Applicabile fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 2%

- Aspetti metodologici e criteri di stima

Per quanto attiene il criterio di stima utilizzato al fine di addivenire al valore complessivo dei beni oggetto di vendita si è ritenuto opportuno adottare il procedimento "*sintetico – comparativo*" che consente di formulare il giudizio sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. A tal fine, si è tenuto conto della attuale e concreta destinazione dei beni, dello stato di conservazione, consistenza, vetustà nonché appetibilità sul mercato.

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è dunque quello del "valore venale" dei beni che corrisponde al valore che il bene assume nel mercato, e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da ordinari compratori e ordinari venditori.

Nel caso di fabbricati urbani, detto valore può essere ricercato attraverso il procedimento sintetico e/o analitico.

Il primo procedimento è basato sulla comparazione con i prezzi di compravendita di proprietà analoghe per caratteristiche impiantistiche, utilizzative e funzionali a quelle oggetto di stima. Il procedimento analitico si basa, invece, sulla previsione dei redditi netti futuri, supposti costanti, continuativi e medi da scontare all'attualità (capitalizzazione dei redditi).

Il valore così desunto dovrebbe coincidere, in un'economia assestata ed in equilibrio con il valore di mercato. Quando, invece, il mercato non è in equilibrio, può verificarsi che il prezzo di mercato sia superiore o inferiore al prezzo di capitalizzazione e, quindi, può emergere una discordanza anche notevole tra i due valori.

Allo stato attuale, cui deve riferirsi la presente stima, è da escludersi che possa essere applicato il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Si ritiene, quindi, opportuno per la stima dei beni in oggetto, come già indicato, adottare il procedimento "*sintetico - comparativo*", basato sui dati raccolti su un'area la più vasta possibile e limitrofa ai cespiti oggetto di stima, quindi tenendo conto dei valori medi desunti dalle indagini di mercato.

I criteri di stima, in genere, variano con il variare della natura dell'immobile da stimare.

La stima dei beni in esame sarà basata sulla comparazione con i valori desunti dalle indagini di mercato svolte per accertamenti diretti di immobili simili e ricadenti nella medesima zona.

Le indagini svolte in loco hanno portato alla conoscenza di prezzi molto oscillanti tra loro in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, i quali si concentrano, in sostanza nelle caratteristiche che vengono qui di seguito indicate:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, la destinazione, le caratteristiche della zona, le normative urbanistiche, il collegamento alle principali vie di comunicazione, la presenza di parcheggio, servizio pubblico, attività commerciali, posizione del fondo, giacitura, ecc...



Caratteristiche intrinseche: Le finiture del fabbricato, la distribuzione planimetrica, il numero dei vani e piani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione, vetustà, lo stato di locazione, la natura del terreno, conformazione, ecc.....

In sintesi si è proceduto alla stima con il **“metodo di confronto”**, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) *individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;*
- 2) *attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie di prezzi noti*

In definitiva, il valore di un immobile, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = S \times V.mq \quad \text{dove } S = \text{superficie}; \quad V.mq = \text{valore al metro quadrato}$$

Le fonti di informazione locali utilizzate per risalire ai prezzi di mercato vigenti nella zona (tecnici e agenzie immobiliari) hanno evidenziato che i valori unitari medi in vigore per immobili simili in stato “conservativo normale”, ultimati nelle finiture, in buono stato di manutenzione e conservazione, allo stato attuale, sono fissati in circa **700,00-- €/mq 800,00** di superficie lorda, valori comunque che tengono conto dello sfavorevole momento economico.

Per la valutazione si è fatto riferimento anche alle quotazioni dell’Agenzia del Territorio.

I valori unitari contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Osservatorio del mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio rappresentano l’ordinarietà e non prevedono quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio.

Le Quotazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio riferiscono che nel *Comune di Teggiano*, nella zona periferica:

i valori delle abitazioni in:

- stato conservativo normale variano

- da un minimo di **€ 610** ad un massimo di **€ 740 al mq.**

i valori delle abitazioni di tipo economico variano

- da un minimo di **€ 500** ad un massimo di **€ 700 al mq.**

i valori delle ville e villini in:

- stato conservativo normale variano- da un minimo di **€ 640** ad un massimo di **€ 810 al mq.**

I valori accertati si riferiscono alle quotazioni delle superfici lorde.

Vi è da rilevare però che i valori contenuti nelle banche dati dell’Agenzia del Territorio notoriamente riportano le valutazioni medie delle situazioni locali desunte dalla banca dati delle compravendite nell’area.

Nel caso in esame, dobbiamo precisare che lo stabile composto da due livelli comunicanti e suddiviso in zona giorno e zona notte è stato oggetto in toto di ristrutturazione edilizia, adeguamento sismico e consolidamento. Buona risulta la posizione, lo stato di conservazione generale interno ed esterno. Comoda risulta l’accessibilità agevolmente collegato alle arterie principali dell’abitato.

I vani sono spaziosi, luminosi e funzionali, le finiture utilizzate e realizzate sono di buon livello e qualità. In breve, possiamo concludere che le valutazioni vigenti per la tipologia di immobile in esame, sia per età della costruzione, consistenza, tipologia, ecc..... possono essere ritenute congrue e rispecchiamo le situazioni dei luoghi.

Per quanto attiene l’area pertinenziale, se pur di ridotta estensione quest’ultima consente un buon utilizzo della stessa collegata al fabbricato. Ovviamente la valutazione di quest’ultima consistenza è assai contenuta per effetto della mancata finitura con opere di sistemazione.

Secondo i coefficienti correttivi delle superfici e documento riepilogativo del sistema di calcolo della



“superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) la determinazione è come segue:

---Corte e Cortili: 10% Applicabile fino a 25 mq. l'eccedenza va calcolata al 2%

ooooo

Fatte le doverose premesse sulla metodologia di stima e di fissazione del valore unitario, procederemo ora alla valutazione dei beni:

• **VALUTAZIONE DEI BENI:**

- **a) piena ed intera proprietà (quota di 1000/1000) di:**

Fabbricato composto da 10 vani, disposto su due livelli (piano Terra e Primo) della superficie catastale di mq. 239 con annessa corte esclusiva di circa mq. 185, il tutto situato nel Comune di Teggiano (Sa) alla c.da Mesole riportato in N.C.E.U. al foglio di mappa 60 part. n.°571 sub 1, con categoria A/3, classe 2, rendita di Euro 800,51.

Valore = S.L. x V. mq =	
Valore p.tico = mq. 36,50 x 0,35 x €/mq. 740,00 =	€uro 9.453,50
Valore p.t = mq. 109,00 x 0,98 x €/mq. 740,00 =	€uro 79.046,80
Valore p.l = mq. 109,00 x 1,00 x €/mq. 740,00 =	<u>€uro 80.660,00</u>
Totale fabbricato	<u>€uro 169.160,00</u>

Valore corte/area mq. 185 =	
Sup. x V. mq =	
Fino a mq. 25 --10% = mq. 25 x 0,10 x €/mq 740,00 =	€uro 1.850,00
Oltre a mq. 25 --2% = mq. 160 x 0,02 x €/mq 740,00 =	<u>€uro 2.368,00</u>
Valore area	€uro 4.218,00

➤ **Valore totale:**

a) Fabbricato.....	€uro 169.160,00
a.1) Corte/Area.....	<u>€uro 4.218,00</u>
Sommano	<u>€uro 173.378,00</u>

A detrarre costi di redazione APE	<u>€uro 500,00</u>
-	<u>Valore totale.....€uro 172.878,00</u>

- **VALORE TOTALE DEI BENI-----PREZZO: €uro 172.878,00**

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. 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 tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5% al fine di



rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore di Euro 172.878,00 ridotto del 5 % pari ad Euro 8.643,90 è in c.t.....
Euro 164.234,00 (al netto di tutte de detrazioni)

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA-----PREZZO BASE: Euro 164.234,00



➤ **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.

Per la qualità della composizione del compendio immobiliare pignorato Non si ritiene di dover provvedere alla stima della quota indivisa ed alla suddivisione in quanto i cespiti per la quota dell'intero appartengono al debitore. Tra l'altro trattasi di beni personali pervenuti al debitore da parte dei genitori per:

- Atto di Donazione per Notar Ermanno Buonocore del 05/012/2003 - rep. n.°50621 trascritto il 18/12/2003 al n.°44214/32449

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

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

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

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

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

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

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

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



