



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare
promosso da:

GUBER BANCA spa
contro
RISPO ANNA
R.G.E. n° 12/2021

Giudice dell'Esecuzione: dr. Pasquale Velleca

PERIZIA DI STIMA

L'Esperto Stimatore
dr. arch. Giovanni Marrazzo

Arch. Giovanni Marrazzo
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al N. 679
Via SS.Martiri 13 – S. Egidio M.A.(SA)
cellulare: 3357114019
email: architetto@studiomarrazzo.com
PEC : giovanni.marrazzo@architettisalernopec.it



**Immobile in Pagani (SA)
Via Caduti di Superga 7**

LOTTO UNICO DI VENDITA

PREMESSA :

Il sottoscritto arch. MARRAZZO Giovanni, con studio in S. Egidio M.A.. alla Via SS. Martiri 13, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al n° 679, è stato nominato Esperto Stimatore dall'ill.mo sig. G.E. dr. Pasquale Velleca con Decreto del 15.10.2021 nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **GUBER BANCA spa** con sede legale in Brescia alla Via Corfù 102, in qualità di procuratrice speciale di FUTURA 2019 srl, con sede in Milano alla Via San Prospero 4 contro **RISPO ANNA** nata a Pagani (SA) il 15.01.1944 ed ivi residente alla Via Caduti di Superga 7, repertoriato al n° **12/2021** del R.G.E.

Trattasi di un procedimento che trae origine da un credito totale di **€ 139.037,02** oltre interessi di mora e spese successive che il creditore procedente vanta in virtù di Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo n.1548/2012 emesso in data 25.07.2012 dal Tribunale di Macerata.

Oggetto del pignoramento è una unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo di un fabbricato condominiale ubicato nel comune di **Pagani (SA)** alla Via Caduti di Superga 7, distinta in Catasto Fabbricati dell'anzidetto comune al **Foglio 9 p.lla 5778 sub 63 – P3**, Cat. A/2, cl.2 di Vani 7,5.

Alla procedura, al momento della redazione della presente perizia di stima, non risultano intervenuti altri creditori.

Prestato il giuramento di rito secondo le modalità espresse nel decreto di conferimento di incarico, lo scrivente ausiliario si è recato sui luoghi oggetto di perizia in data 01/12/2021 unitamente al Custode Giudiziario avv. Maria Rosaria Aliberti, dove ha preso visione dello stato dei luoghi ed effettuato i rilevamenti foto-planimetrici. (*all.1 e 2*)

CONTROLLO PRELIMINARE : verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente, dal portale "PST Giustizia" (previa immissione di password personale) i file in formato pdf della produzione ritenuta di valido ausilio per le verifiche del caso e la redazione della presente perizia di stima:

- Atto di precetto ;



- Atto di pignoramento immobiliare ;
- Istanza di vendita (depositata in cancelleria il 24.2.2021);
- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Titolo esecutivo del creditore procedente con nota di iscrizione di ipoteca;
- Certificazione notarile; (depositata in cancelleria il 17.03.2021);

In particolare, si è verificato che :

- ⇒ Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva e che, con riferimento agli immobili pignorati, la stessa contempla la continuità delle trascrizioni sino al 1° atto di provenienza antecedente al ventennio (25.07.1980) e che precede la trascrizione del pignoramento (22.02.2021).
- ⇒ Nella produzione del creditore procedente, in uno alla certificazione notarile non risulta allegata la visura catastale dell'immobile staggito, ma sono riportati i dati catastale, mentre è allegata la relativa planimetria catastale.
- ⇒ Nella certificazione notarile sono riportate le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati. Si specifica che lo scrivente ausiliario ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie estese al ventennio che precede il pignoramento mediante la ricerca sia per nominativo che in ordine agli identificativi catastali degli immobili pignorati. Dette ispezioni hanno confermato quelle espresse anche nella richiamata certificazione.
- ⇒ Agli atti del fascicolo non risulta prodotto l'estratto di matrimonio;

Successivamente a tale verifica, si è effettuata la ricerca e l'acquisizione delle necessarie documentazioni presso i competenti uffici e pertanto si è in grado di relazionare in merito ai quesiti posti dal G.E. nel modo che di seguito si espone, riportando le risposte secondo l'ordine fissato nel verbale di giuramento.

QUESITO "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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 (rinviano 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.l.a. 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). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a., 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.

Il beni pignorato consiste nella **piena ed intera proprietà** di una unità immobiliare, **ad uso residenziale**, sita al terzo livello di un fabbricato condominiale ubicato nel comune di **Pagani (SA)** alla **Via Caduti di Superga 7**, confinante a sud con altra unità distinta con il sub 62, ad Est, a Nord, ad Ovest con area scoperta ed è attualmente occupato dalla debitrice esecutata e dal figlio

R.G.E. 12/2021

G.E. : P.VELLECA



Sicignano Cristoforo nato a Pagani il 24.02.1974 (c.f.SCGCST74B24G230F) e residente nella stessa abitazione.

Il bene staggito è riportato in Catasto Fabbricati del comune di Pagani, al Foglio 9 p.lla 5778 sub sub 63 – P3, Cat. A/2, cl.2 di Vani 7,5 R.C. € 581,01 (superficie catastale mq 142 escluse aree scoperte mq 134) e stesso stato di famiglia.

Non si riscontrano difformità formali in ordine ai dati di identificazione o di consistenza catastale tra quelli indicati nell'atto di pignoramento e gli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Non si evidenziano variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento. Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastali ad eccezione di alcuni elementi per la cui descrizione ed illustrazione si rimanda a quanto dato in risposta al quesito n. 3 , mentre si evidenziano errori ed inesattezze sul foglio di mappa.

Infatti dalla sovrapposizione dello stralcio del foglio di mappa 9 con la ortofoto satellitare con quello rappresentato sulla mappa catastale, dal quale si evidenzia che il l'immobile che comprende le unità pignorate risulta erroneamente riportato nella mappa catastale in quanto la particella 5778 risulta allocata in tutt'altra posizione rispetto a quella effettiva, per cui non esiste corrispondenza in mappa.



Sovrapposizione dello stralcio di mappa foglio 9 con la ortofoto satellitare da cui si evince che la P.la 5778 è erroneamente inserita





Sovrapposizione dello stralcio di mappa foglio 9 con la ortofoto satellitare con individuazione corretta della P.lla 5778



Ortofoto satellitare con individuazione del fabbricato eseguito



Sulla base delle caratteristiche formali del bene pignorato e della sua unicità, si prevede di procedere con la formazione di un lotto unico di vendita di cui si riassume brevemente la descrizione :

LOTTO UNICO – **piena ed intera proprietà** di un **appartamento** al terzo piano, facente parte di un edificio condominiale ubicato nel comune di **Pagani (SA)** alla Via Caduti di Superga n. 7. Confinante, a Sud con altra unità distinta col sub 62, ad Ovest, Nord ed Est con area scoperta.

Il bene staggito e' riportato in **Catasto Fabbricati** del predetto comune, al **Foglio 9 p.IIIa 5778 sub 63 - P. 3, Cat. A/2, cl.2 di Vani 7,5.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



Descrizione del territorio in cui ricade l' immobile pignorato.

Pagani è un comune di 34.634 abitanti che, storicamente, rappresenta uno dei maggiori centri dell' agro nocerino campano, con una forte vocazione rurale, commerciale ed industriale ma anche con un centro fortemente urbanizzato.

Oggi l'abitato prosegue senza soluzione di continuità con i limitrofi comuni di Nocera Inferiore, Sant'Egidio del Monte Albino. La cittadina è servita direttamente dall' uscita autostradale della A30 Caserta Salerno e a poca distanza dall'uscita di Nocera Inferiore della A3 Napoli Salerno e dalla stazione ferroviaria. Pagani inoltre è servita dalle autolinee pubbliche suburbane e interurbane gestite da Bus Italia e da Sita Sud. Nel comune insistono sportelli bancari, numerose farmacie, scuole per l'infanzia ed istituti scolastici secondari di 1° e 2° grado, la sede territoriale dell'Agenzia delle Entrate ed un mercato ortofrutticolo all'ingrosso.

L'edificio che comprende l'immobile pignorato è ubicato in posizione leggermente periferica rispetto al nucleo urbano, ma poche decine di metri dalla sede dell'Agenzia delle Entrate e poche centinaia di metri da Piazza Municipio.

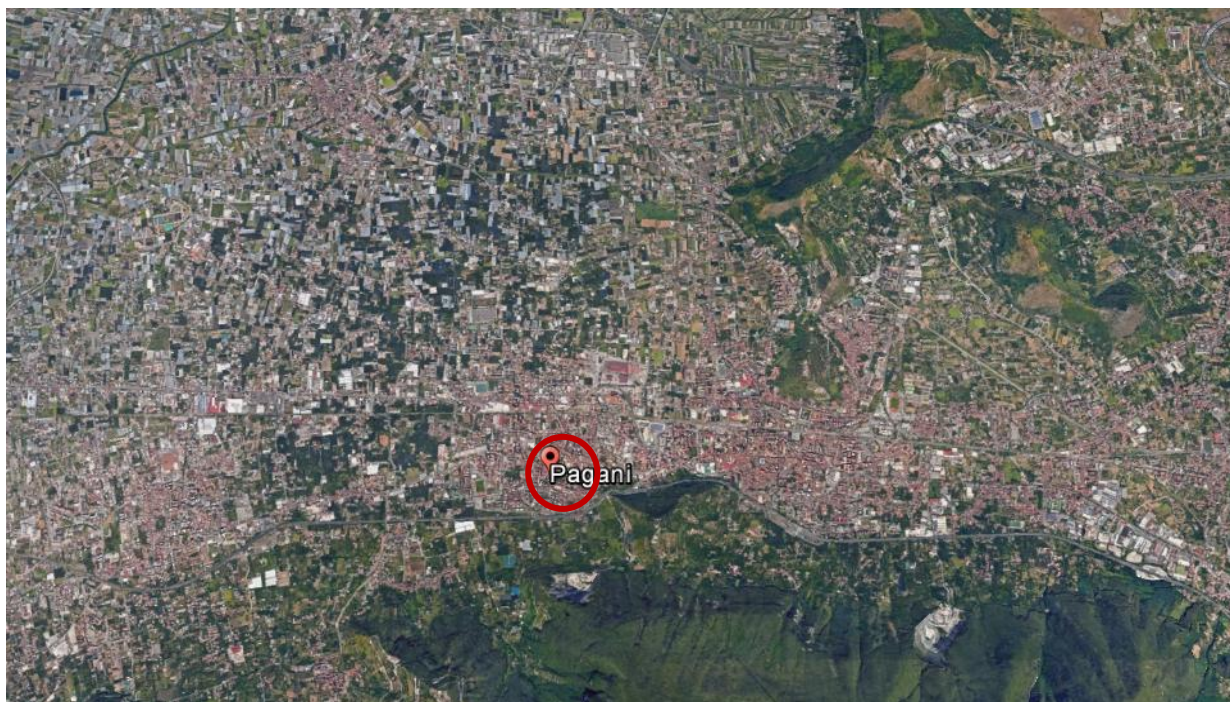


Foto satellitare del comune di Pagani con indicazione sull' ubicazione degli immobili pignorati



Detto edificio insiste in ambito leggermente periferico, frammisto di destinazioni residenziali e industriali/artigianali, ma con buona presenza di negozi di vicinato, sportelli bancari ed uffici sia pubblici che privati.

Descrizione degli immobili pignorati (Lotto Unico).

L' unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio condominiale composto da 4 piani fuori terra, realizzato nella seconda metà degli anni '70. L'ala che comprende l'appartamento staggito è privo di ascensore ed è servita da una scala che serve due appartamenti per fabbricato, Al fabbricato si acceda da traversina che si diparte da Via Caduti di Superga.



Ubicazione dell' immobile pignorato

L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. con solai in latero cemento gettati in opera, muratura di tompagno in blocchi forati, con infissi in ferro e rifiniture interne di tipo civile con impianti sottotraccia, scala condominiale in marmo.





Accesso dalla strada principale



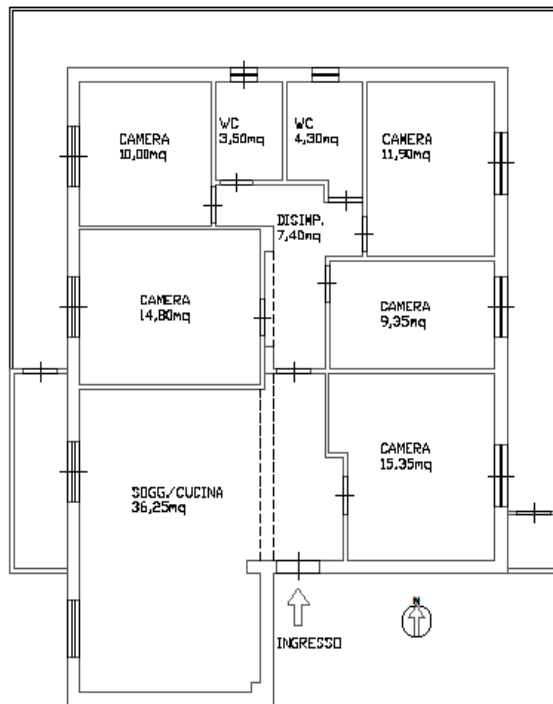
Ingresso condominiale



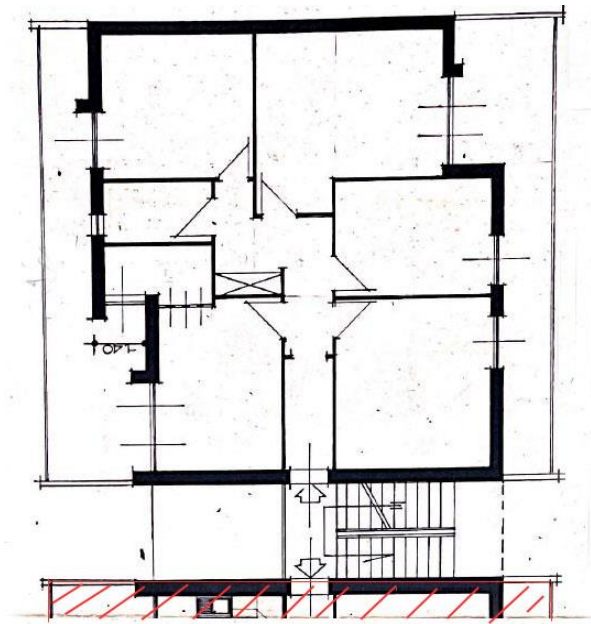
Esterno unità al piano terzo prospettante la strada

Al momento dell'accesso l'unità è risultata essere composta da un piccolo ingresso , da un ambiente destinato a soggiorno-cucina, da un corridoio, da 5 camere da letto, di cui una realizzata in maniera precaria con un divisorio in cartongesso, da due wc, da un balcone che gira intorno al fabbricato ai lato Est, Nord ed Ovest, con una veranda al Lato Ovest ed una piccola al lato Est.





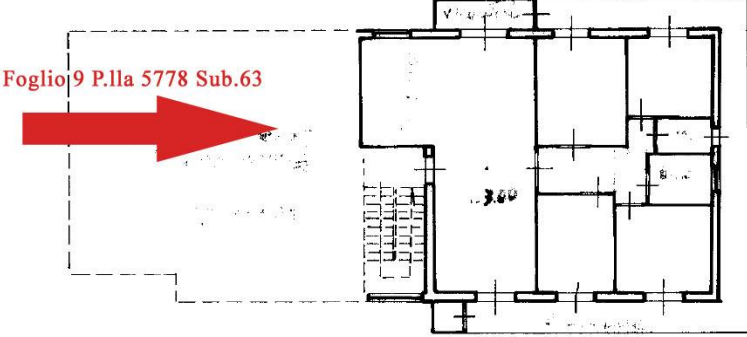
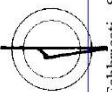
Stato di fatto



Grafici di progetto

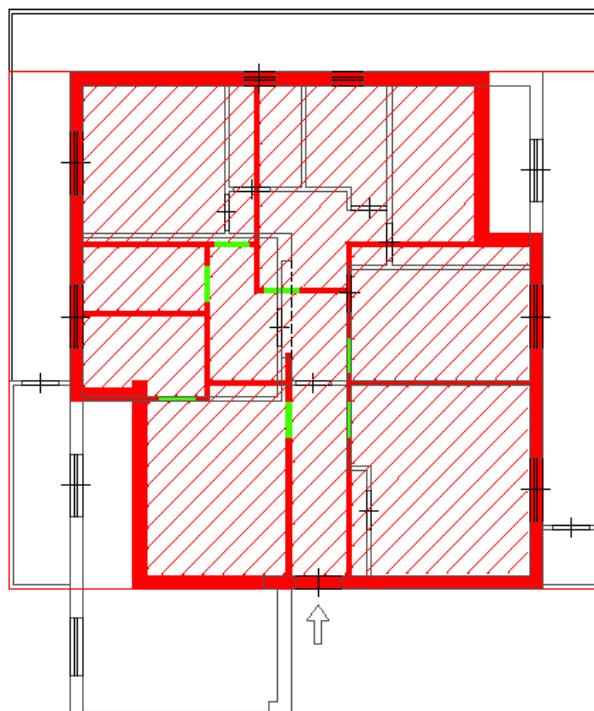


Data presentazione: 17/04/1992 - Data: 01/12/2021 - n. T44025 - Richiedente: MRRGNN58B26I317X

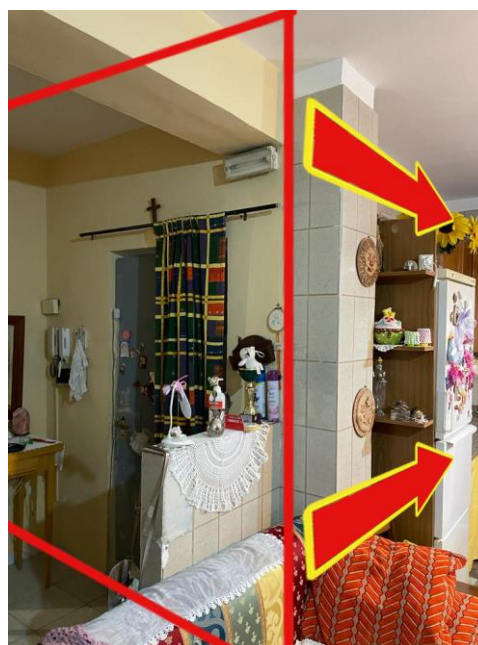
MODULARIO F. rig. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. B4 (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u> </u> Via <u> </u> Civ. <u> </u>		
		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u> </u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 17/04/1992 - Data: 01/12/2021 - n. T44025 - Richiedente: MRRGNN58B26I317X Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <u>878</u> / sub <u>44</u>		
data <u> </u> Firma <u> </u>		

Planimetria catastale

R.G.E. 12/2021
G.E. : P. VELLECA



Sovrapposizione Stato di fatto - Grafici assentiti C.E. n.234/79 (in rosso)



Soggiorno-cucina





Disimpegno



Camera da letto



Camera da letto





Camera da letto



Bagno

L' immobile ha una altezza interna di mt 2,80 e si presenta in pessimo stato di conservazione sia in ordine alle finiture interne che per le dotazioni impiantistiche, atteso che da un esame dello stato dei luoghi, è possibile desumere che lo stesso non è stato interessato da recenti lavori di ristrutturazione.

All'appartamento si accede mediante scala condominiale e serve due unità per piano.

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1962, precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n.192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone che il bene appartenga alla classe "G".



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

L'immobile pignorato, risulta attualmente allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Pagani con il seguente identificativo (all.3a):

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERZO - CATASTO FABBRICATI - DAL 09.11.2015							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
9	5778	63	A/2	2	Vani 7,5	142 mq totale escluso aree scoperte 63 mq	€ 581,01
Intestatarario							
Dati anagrafici			Codice fiscale		Diritti e oneri reali		
Rispo Anna nata a Pagani (SA) il 15/01/1944			RSPNNA44A55G230F		Proprietà per 1000/1000		
Indirizzo : Via Caduti di Superga n. 5; piano 3;							
DATI DERIVANTI DA : Variazione toponomastica del 11.11.2015 protocollo n.SA0357681 in atti dal 11/11/2015							



Negli allegati si riporta la visura storica catastale, *con precisazione che non esistono precedenti planimetrie catastali.*

Si sono inoltre acquisite anche le visure storiche del terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende l'unità staggita (*all. 3b – 3c – 3d – 3e – 3 f*) che attualmente risulta allibrato in Catasto Terreni con i seguenti identificativi :

Il fabbricato è stato realizzato sulle originarie particelle **4903** di are 1,79 , particella **4729** di are 2,73 , particelle **4902** di are 4,75, particelle **4906** di are 1,05 che , fra maggiore consistenza, hanno generato l'ente urbano n. **5783** di are 4,60 , va pertanto corretto l'identificativo catastale (particella 5778) riportando correttamente l'immobile alla particella 5783, ed in questo modo si corregge anche l'inserimento in mappa. Si ricorda che l'attuale particella attribuita al fabbricato (5778) non corrisponde per sagoma e posizione.

Infatti dalla sovrapposizione dello stralcio del foglio di mappa 9 con la ortofoto satellitare con quello rappresentato sulla mappa catastale si evidenzia che l'immobile che comprende le unità pignorate risulta erroneamente riportato nella mappa catastale in quanto particella 5778 risulta allocata in tutt'altra posizione rispetto a quella effettiva, per cui non esiste corrispondenza in mappa.

La relazione notarile allegata, erroneamente parte a ritroso dal dato catastale attuale (5778) che come detto precedentemente è errato, di conseguenza la storia catastale riportata nella relazione notarile, fa riferimento a particelle che non hanno nessuna attinenza con il fabbricato de quo e le cui ditte catastali non sono mai intervenute nella costruzione del fabbricato.

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute :

RIEPILOGO DELLE VARIAZIONI CATASTALI

SITUAZIONE E VARIAZIONI DELL'UNITA' IMMOBILIARE							
SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DAL 09.11.2015 AL 11.11.2015							
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>Dati derivanti da</i>
9	5778	63	A/2	2	Vani 7,5	€ 581,01	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DAL 01/10/2014							
9	5778	63	A/2	2	Vani 7,5	€ 581.01	Variazione del 01/10/2014 protocollo n.Sa0282056 in atti dal 01/10/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N.77569,1/2014)
SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DAL 14/04/1992							
9	5771	11	A/2	2	Vani 7,5	€ 581,01 f. 1.125.000	COSTITUZIONE del 14/04/1992 in atti dal 03/06/1992 (n.44.1/1992)

R.G.E. 12/2021
G.E. : P. VELLECA



SITUAZIONE E VARIAZIONE DEGLI INTESTATI	
DAL 25.07.1980	
RISPO ANNA nata a Pagani il 15/01/1944 c.f. RSPNNA44A55G230F	Proprietà per 1000/1000
Dati derivanti da	Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.1980 Protocollo n.SA0635538 Voltura in atti dal 30/12/2008 repertorio n. 149597 Rogante : Gustavo Trotta sede Pagani – registrazione :PU sede Salerno n. 9213 del 08/0/1980 ATTO DI VENDITA (N.48877.1/2008)
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 14/04/1992 AL 25/07/1980	
TORTORA VINCENZO nato a Pagani il 15/01/1944 c.f. TRTVCN51S12G230B	Costituzione del 14/04/1992 in atti dal 03/03/1992 (n.44.1/1992)

La p.lla 5778 sub 63 deriva per variazione del 01/10/2014 protocollo n.SA0282056 in atti dal 01/10/2014 BONIFICA CATASTALE (n.77569.1/2014).

Da quanto sopra riportato emerge che :

- ⇒ **vi è esatta rispondenza formale** dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
- ⇒ **non vi sono variazioni catastali** richieste dall' esecutata o da terzi o disposte d'ufficio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione del pignoramento
- ⇒ **vi sono errori di individuazione** sul foglio di mappa del **posizionamento della particella interessata.**

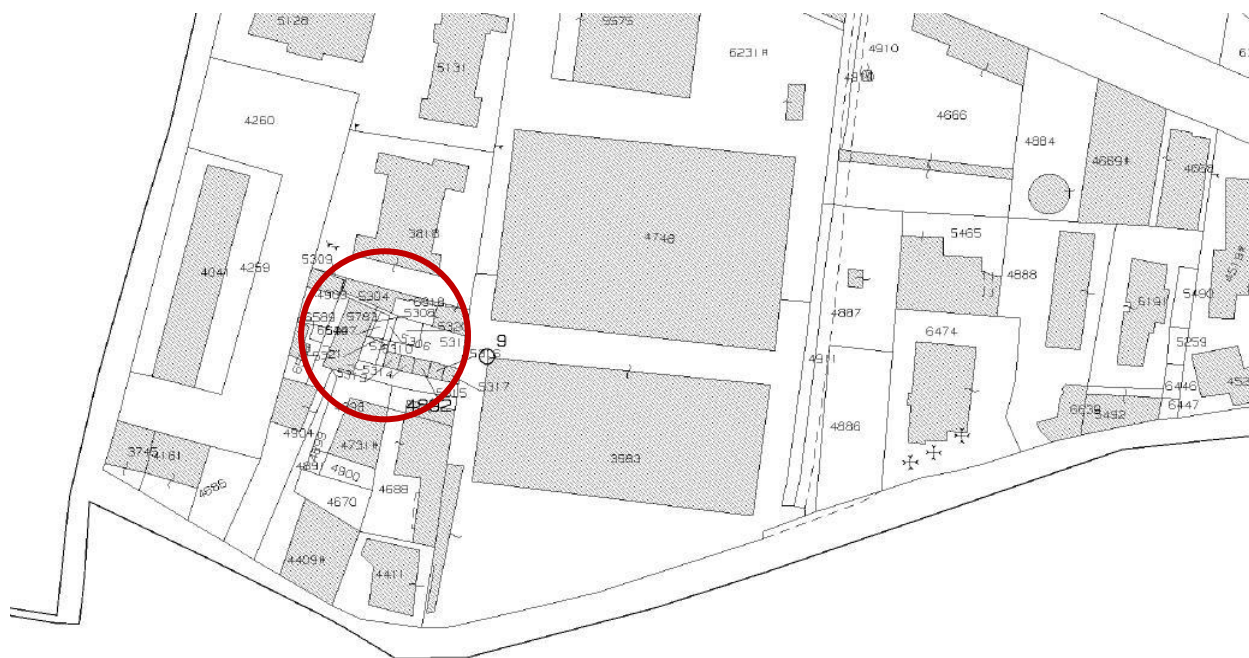


Di seguito si riporta l'estratto di Mappa del Foglio 9 con l'ubicazione delle unità staggite (all. 3g) .

N.B. Come detto l'inserimento in mappa non è corretto.



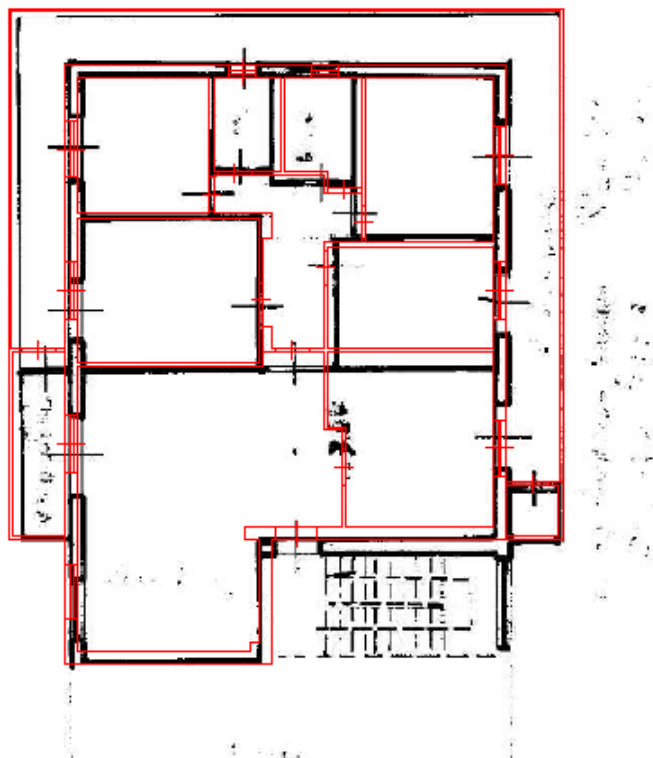
Estratto di mappa (non corrisponde per sagoma e posizione)



Estratto di mappa con evidenziato il sito d' impianto reale



Con la sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi (colore rosso) con la planimetria catastale (*all. 3h – 3i*) dove si riscontra la sostanziale sovrapponibilità a meno di piccole differenze imputabili ad aberrazioni di stampa e alla digitalizzazione della base cartacea.



A parere dello scrivente esperto stimatore, dovendosi provvedere con il ripristino dello stato dei luoghi, come meglio si specificherà in risposta al quesito n° 6 , non si ritiene necessario effettuare variazioni catastali.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

Di seguito si riporta il prospetto sintetico descrittivo del lotto da porre a base d'asta.

LOTTO UNICO: – **piena ed intera proprietà di un appartamento ad uso residenziale** posto al terzo piano facente parte di un edificio condominiale realizzato nella seconda metà degli anni '70 ubicato nel comune di **Pagani (SA)** alla **Via Caduti di Superga n. 7**. L'appartamento si compone di un piccolo ingresso, un ambiente soggiorno/cucina, un corridoio di disimpegno, cinque camere, due locali w.c., una veranda al lato Ovest con accesso dal soggiorno, una verandina al lato Est, con balcone che gira intorno all'appartamento sui lati Est, Nord e Sud. L'appartamento confina a sud con altra unità distinta col sub 62 e con vano scala, a Nord, Est ed Ovest con spazio esterno. E' riportato in **C.F.** del **comune di Pagani** al **foglio 9 p.lla 5778 sub 63 – Via Caduti di Superga 5 - P. 3, Cat. A/2, cl.2 di Vani 7,5 ;** **Il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulla planimetrie catastale, ma si rileva che l'immobile non è conforme ai titoli edilizi e gli abusi riscontrati non sono suscettibili di sanatoria. Non risultano ordinanze di demolizione del bene.**

PREZZO BASE euro 121.397,00



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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



4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Atto di Compravendita per notaio Gustavo Trotta (coadiutore Adolfo Trotta) del **25.07.1980**

rep./rac. 149597 registrato a Salerno il 07.08.1980 al n. 9213 (all. 4a), trascritto a Salerno in data **07.08.1980** al n **17248** di registro generale e particolare, con il quale la sig.ra RISPO ANNA nata a Pagani (SA) il 15/01/1944 (c.f.RSPNNA44A55G230F) ha acquistato dal sig. Tortora Vincenzo nato a Pagani il 12.11.1951 [...] *del fabbricato in Pagani (SA) alla Via Caduti di Superga, in corso di costruzione*

1) ***L'area al terzo piano della costruzione, coperta da solaio ed estesa mq 100 circa.***

Confinante ad Est con restanti beni del venditore e con la rampa di accesso all'ex campo sportivo, a Sud con scala comune e restante porzione del fabbricato, a Nord con zona di rispetto.

Come si nota dalla descrizione non viene indicato alcun riferimento catastale, perché probabilmente perché il fabbricato non era ancora accatastato, e non furono indicate neanche le particelle di terreno su cui insisteva. Probabilmente per questo motivo sono poi scaturiti gli errori catastali.

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEI PRECEDENTI DANTI CAUSA

Procedendo a ritroso :

1. **Atto di vendita per notaio Carlo Calabrese del 09/04/1979** Repertorio 186890 – Raccolta 14464 - con il quale il sig. Tortora Vincenzo acquistò un appezzamento di terreno alla Via Caduti di Superga, della catastale superficie di **metri quadri milletrentadue (1032)**, distinto in Catasto al **Foglio 9 P.IIIa 4903** (ex 3817/b) di are 1,79, **P.IIIa 4729** (ex 3818/h) di are 2,73, **P.IIIa 4906** (ex 3817/c) di are 1,05, **P.IIIa 4902** (ex 3818/r) di are 4,75.



Lo scrivente esperto stimatore ha ritenuto opportuno trarre copia del suddetto atto, che si riporta negli allegati , poiché in esso vengono descritte in modo preciso le particelle su cui è stato edificato il fabbricato ed appare indispensabile per l'aggiornamento e la correzione dei dati catastali e la corretta ubicazione in mappa.

Dalle documentazioni raccolte e consultate si riporta inoltre quanto segue :

- ⇒ Alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato (25.07.1980), la debitrice esecutata sig.ra RISPO ANNA era coniugata in regime di separazione legale dei beni, come da annotazione riportata sull' estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Pagani il 14/02/2022 a richiesta dello scrivente ausiliario (atto per notaio Gustavo Trotta del 25/07/1980 rep. 14594) (all. 5a - 5b);
- ⇒ Il terreno sul quale insiste l'edificio che comprende l'immobile pignorato **non è stato oggetto di procedura di espropriazione per pubblica utilità** ;
- ⇒ Nell'arco temporale esaminato, sia i cespiti staggit che l'originario terreno sul quale insistono **non sono risultati già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche** ;
- ⇒ L'atto di acquisto del bene in capo all' esecutata **non contiene una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo** ;



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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;



ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari 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);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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

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

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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

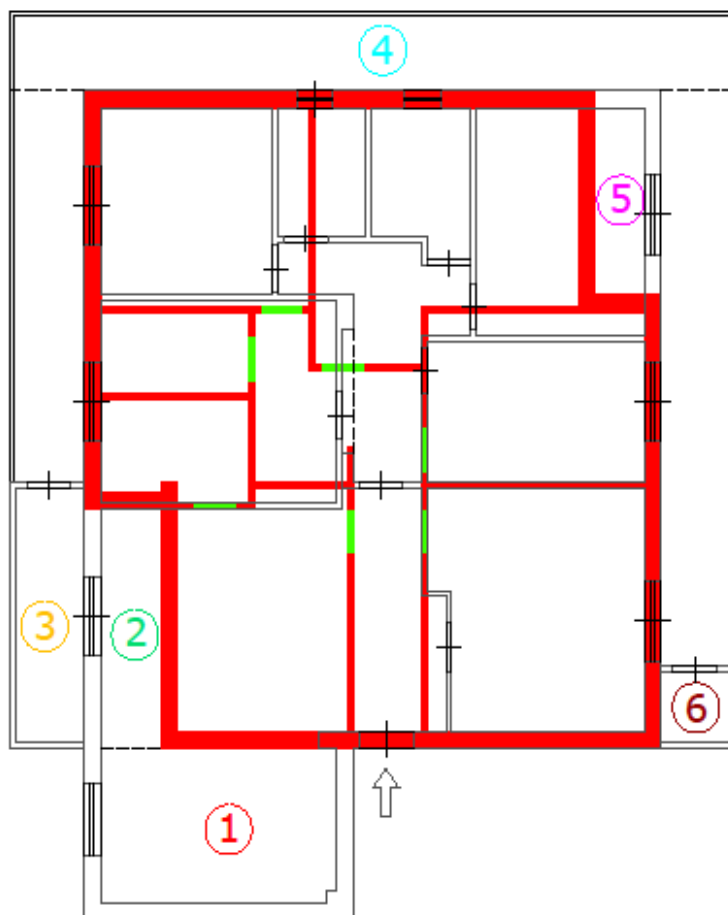
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

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

Come già riferito in altra parte della presente relazione, l'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio per civili abitazioni, realizzato nella seconda metà degli anni '70 in forza di Concessione Edilizia n. 234 del 16/05/1979 (all.6a).



Tuttavia, dalla visione dello stato dei luoghi, è possibile rilevare che le stesse sono difformi rispetto al suddetto titolo edilizio, con esecuzione di opere volte ad aumentare la superficie, mediante l'utilizzo di un vano destinato all'impianto di ascensore, ampliamento in luogo del terrazzino, realizzazione di due verande e di un balcone al lato Nord. Dalla comparazione con il progetto assentito è possibile stabilire che sono stati eseguiti i seguenti interventi (all. 6b) :



- 1) Realizzazione di un vano ex novo di mq 14,45 in luogo del vuoto ascensore;
- 2) Ampliamento di mq 5,75 ottenuto sul terrazzino Ovest, mediante la linearizzazione della parete ovest;
- 3) Realizzazione di una veranda in ferro ed alluminio di mq 6,15 sul balcone Ovest ;
- 4) Realizzazione di un balcone al lato Nord della lunghezza di mt 13,18 avente larghezza di mt 1,35 e che collega i balconi Est ed Ovest, formando un'unica balconata sui tre lati liberi;
- 5) Ampliamento di mq 4,20 ottenuto sul terrazzino Est, mediante la linearizzazione della parete Est;
- 6) Realizzazione di una veranda in ferro ed alluminio di mq 1,90 sul balcone Est .



NOTE IN ORDINE ALLA SANABILITA' DELL' INTERVENTO E STIMA SOMMARIA DEI COSTI A SOSTENERSI.

Come accertato presso l' UTC del Comune di Pagani non esistono istanze di condono riconducibili all'immobile staggito e non esistono varianti alla C.E. n.234 del 16/05/1978 come accertato a seguito di istanza del sottoscritto del 14/02/2022. (All. 6c)

Inoltre ,a parere del sottoscritto, non è utilizzabile la procedura di cui all'art. 40 della Legge 47/85, in quanto la procedura esecutiva è iniziata oltre la finestra temporale prevista dalla Legge 47/85 e dalla Legge 724/94.

Occorre innanzitutto premettere che al fine di consentire la vendita degli immobili staggiti si rende necessario ripristinare lo stato dei luoghi, in considerazione della non possibile sanatoria degli interventi realizzati. La demolizione delle opere abusive, trattandosi di un fabbricato condominiale e considerando che alcune opere hanno interrelazione con opere condominiali, dovrà essere concordata e autorizzata dal condominio.

Parte delle opere abusive sono regolarizzabili (balcone lato Nord) mentre gli ampliamenti volumetrici realizzati non sono sanabili, in quanto non conformi alle norme urbanistiche vigenti e pertanto vanno demoliti per riportare il fabbricato allo stato assentito dalla Concessione Edilizia n.234 del 16/05/1978 e per riportare lo stato legittimo.

Per la regolarizzazione urbanistica edilizia va presentata SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 ed i costi sono stimati in € 1.032,00 per sanzione, più € 165,00, più € 1.500,00 per competenze tecniche.

Per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, a parere del sottoscritto, il costo, comprensivo dello smaltimento ed oneri di discarica è di € 15.000,00.

Riepilogo stima sommaria dei costi per regolarizzazione urbanistico-edilizia :

- Per lavori di ripristino	€ 15.000,00
- Per sanzione	€ 1.032,00
- Per diritti, pareri e altre spese	€ 165,00
- Per spese tecniche	€ 1.500,00

Si stima un costo totale di

€ 17.700,00 (in cifra tonda)

R.G.E. 12/2021
G.E. : P.Velleca



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.).

Al momento dell'accesso, l'immobile pignorato risultava occupato dalla debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare composto dal figlio Sicignano Cristoforo di stato civile coniugato (intestatario scheda).

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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Per la individuazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si è comparata la certificazione notarile prodotta agli atti con la documentazione raccolta o visionata dallo scrivente esperto stimatore nonché dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuata non solo per nominativo dell'esecutata ma anche in ordine agli immobili staggiti, producendo le interrogazioni con i relativi identificativi catastali attuali ed originari soppressi (all.7).

Di seguito si espongono le risultanze.

SEZIONE A : Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) **Domande giudiziali** - Nessuno
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura** - Nessuno
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge** - Nessuno;
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso** - Nessuno
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo** - Non risultano imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo.



A completamento della risposta al presente quesito, dalla documentazione visionata e/o acquisita dallo scrivente esperto stimatore, si evidenzia inoltre che :

- a) **Non risultano** emessi provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- b) **Non risultano** emessi provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- c) Dai Registri Immobiliari consultati **non risultano** trascritti atti impositivi di servitù sui beni pignorati;
- d) **Non risultano** essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale;

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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insiste il beni pignorato **non ricade** su suolo demaniale.

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per 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 del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

Dai documenti consultati risulta che l'area sul quale insistono i beni pignorati **non è gravata** da censo, livello o uso civico o altri pesi od oneri a favore di soggetto pubblico o privato.



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.

Da quanto riferito dalla esecutata nel corso dell'accesso, per l'edificio che comprende gli immobili staggiti esiste un condominio e che le spese condominiale ammontano a circa 300 €/annui.

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".



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

Determinazione della superficie commerciale.

Per la determinazione della superficie commerciale, ci si è riferiti ai criteri approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER del 26.03.1998, agli indirizzi contenuti nell'art. 13 della Legge 27.07.1978 n. 392 nonché alle indicazioni contenute nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I)" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il calcolo della superficie commerciale, quindi, è dato dalla somma della c.d. "Superficie Coperta" (superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi al 100% se esclusivi e al 50% se in comune con attigue unità) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo – di ornamento o di servizio – .

Nel caso in esame non esistono pertinenze.



<u>Superficie utile interna (S.U.) :</u>	
Ambiente	Superficie Utile (mq)
Sogg./Cucina	36,25
Letto 1	15,35
Letto 2	9,35
Letto 3	14,80
Letto 4	10,00
Letto 5	11,90
Corridoio	7,40
Wc 1	3,50
Wc 2	4,30
Veranda (n.3)	6,15
Veranda (n.6)	1,90
TOTALE 120,90 mq	

<u>Superficie commerciale:</u>		
Sup. Coperta	Sup. Scoperta	Superficie Commerciale
(mq)	(mq)	(mq)
130,30	48,00	178,30

Determinazione della valutazione del bene pignorato.

Scopo della stima è determinare il prezzo minimo per il quale l'immobile staggito può trovare la giusta collocazione sul mercato immobiliare. La determinazione del valore di mercato deve quindi essere orientata alla ricerca del più probabile valore attribuibile ad essa da compratori, venditori o operatori del settore.

La scelta del metodo di stima, tra quelli indicati nel quesito, viene effettuata in funzione della disponibilità dei dati a disposizione, delle particolari contingenze locali di mercato e delle condizioni che caratterizzano gli immobili oggetto di stima. Nel caso in esame, il modello che si applicherà è quello del confronto di mercato poiché si ritiene che per il caso specifico sia quello più idoneo a fornire risultati attendibili. Tuttavia, pur avendo a disposizione un numero sufficiente di dati riferiti a transazioni effettuate di recente per tipologie simili tali da costituire un campione valido, si sono prese a riferimento alcune valutazioni tratte dalle agenzie immobiliari, da siti web specializzati del

R.G.E. 12/2021
G.E. : P.Velleca



settore e da colleghi tecnici della zona, riferite sempre ad immobili simili (appartamenti di epoca pressoché coeva) ubicati in aree prossime all'edificio o ricadenti nella medesima zona O.M.I. Rilevati quindi gli immobili "comparabili" si è proceduto col determinarne il prezzo unitario (in €/mq) e, quindi, il valore medio. Nel campione si sono anche considerati i valori forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione (zona O.M.I. B1 – Centrale) riferiti al 2° semestre 2021 nonché i valori forniti dal Borsino Immobiliare per unità residenziali della zona ove ricade l'edificio che comprende le unità pignorate, (all. 8a, 8b).

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

COMUNE: PAGANI

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

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1300	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,6	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	510	730	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	610	850	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L	3	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con le lettere Maiuscole si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

R.G.E. 12/2021

G.E. : P.Velleca



Determinazione del valore normale

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

dove

- Val OMI_{min} e Val OMI_{max} : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita
- K : rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Nel nostro caso si ha :

Zona OMI B1 - centrale - 2° semestre 2021

- Abitazioni di tipo economico : Val. min = 800 €/mq ; Val. max = 1.200 €/mq

K1 = 0,5 (70<S<120 mq)

K2 = 0,5 (piano intermedio)

K = (0,5+3x0,5)/4 = 0,50

Valore normale unitario appartamento = 800 + (1.200 - 800) x 0,50 = 1000,00 €/mq

Rilevamento dati

Ubicazione	Tipologia	Superficie mq	Prezzo €	P. U. €/mq	Fonte
Zona Via Caduti di Superga	Quadrilocale in piano prima, ristrutturato	95	87.000	915,78	ARES Immobiliare
Zona Via Caduti di Superga	Trilocale al 3° piano in Buone condizioni	56	70.000	1.250,00	GIORDANO Immobiliare
Zona Via Tortora	Appartamento quadrilocale al 4°piano – ristrutturato	100	115.000	1.150,00	MI.RU. Immobiliare
Zona Tortora	Appartamento 5 vani al terzo piano	128	150.000	1.171,87	DIREZIONE Immobiliare
Zona Via Trento	Appartamento 5 vani al terzo Piano in buone condizioni	122	139.000	1.139,34	DIREZIONE Immobiliare
Zona Via Carmine	Appartamento 4 vani al 7° piano	90	95.000	1.055,55	MI.RU. Immobiliare
Zona Via Cesarano	Appartamento trilocale al quarto piano	105	105.000	1.000,00	CASA.IT
Zona Via Roma	Appartamento 5 vani al al terzo piano	120	130.000	1.083,50	GABETTI
Zona Via Eramo	Appartamento trilocale al Terzo piano	85	75.000	882,50	GABETTI
Zona Via Roma	Appartamento 4 vani al settimo piano	130	130.000	1000,00	TECNOCASA
ZONA OMI B2 Borsino Immobiliare	Valore normale unitario			837,25	Sito dell’Agenzia delle Entrate
	Valore medio Abitazione di minor pregio			939,00	Sito www.borsinoimmobiliare.it
VALORE MEDIO DEI COMPARABILI				1035,35 €/mq	



I dati statistici tratti dalla pubblicazione periodica del borsino immobiliare (*sito www.immobiliare.it*) riporta che per il comune di Pagani nel mese di Febbraio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.160 per metro quadro, contro i € 1.158 registrati il mese di Febbraio 2021 (con un aumento dello 0,17% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Pagani ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2020, con un valore di € 1.197 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Giugno 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 1.105 per metro quadrato.

Per equilibrare la “volatilità” del prezzo unitario medio dei comparabili sopra considerati si può ricorrere all'applicazione dell'indice di “deviazione standard corretto” che rappresenta un indice statistico di correzione, la cui formula è :

$$DS = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

Dove :

x_i = valore corretto in €/mq del singolo comparabile

$\bar{x}$ = media aritmetica in €/mq del valore dei comparabili

n = n° dei comparabili

Dalla formula si ricava: $DS = \pm 127,95$ €/mq

Su tale “range” di variazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono differenziare l'immobile oggetto di stima dai comparabili, sulle caratteristiche di ubicazione dell'area in cui ricade l'immobile che, seppur abbastanza degradata, è comunque zona centrale, con ottima presenza di negozi di vicinato ed uffici sia pubblici che privati e sufficientemente collegata alla rete infrastrutturale, si ritiene di applicare un'aliquota del 70% dell'indice di deviazione standard con segno positivo.

Si ha pertanto che il prezzo unitario sarà pari a :

Prezzo unitario (PU) = €/mq $[1035,35 + (127,95 \times 0,7)] = \text{€/mq } 1.124,92$

Correzione del PU mediante l'applicazione dei coefficienti di merito

Il prezzo unitario così determinato va infine perfezionato mediante l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche ed ambientali, secondo la seguente tabella.



TABELLA RIASSUNTIVA DEI COEFFICIENTI DI MERITO		
CARATTERISTICA		COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1.00
VETUSTA'	Più di 40 anni	0.80
FINITURE	Civili	1.00
MANUTENZIONE	Normale	1.00
ASCENSORE	Assente o inutile	1.00
SERVIZI IGIENICI	Singolo	0.95
RISCALDAMENTO	Centrale/Assente	1.00
CONDIZIONATORE	Autonomo parziale	1.01
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1.03
FINISTRATURE	Doppi vetri	1.00
SPAZI COMUNI	Cortile	1.02
PARCHEGGIO	Assente	1.00
ESPOSIZIONE	Cortile interno	0.90
TOTALE		0.73

Il prezzo unitario applicabile sarà quindi pari a :

P.U. appartamento = 1.124,92 €/mq x 0,73 = **€/mq 821,19**

Il valore dell' unità immobiliare è dato dal prodotto del suddetto prezzo unitario per la superficie commerciale precedentemente determinata :

Valore stimato: (€/mq 821,19 x mq 178,30) = € 146.418,18

Il prezzo da porre a base d'asta sarà quindi dato dal suddetto valore decurtato delle spese di regolarizzazione e degli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, oltre all'aliquota differenziale che è funzione dei parametri variabili esistenti tra l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (considerata pari al 5%).

Valore di stima	€ 146.418,18
Detrazione per regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 17.700,00
Detrazione per aliquota differenziale	€ 7.320,91
VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 121.397,00



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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Si tralascia di rispondere al quesito in quanto il pignoramento ha ad oggetto la quota di piena proprietà e non di quota indivisa.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.
L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
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**.

Alla data dell'acquisto degli immobili pignorati (25.07.1980), la debitrice esecutata sig.ra **Rispo Anna** risultava coniugata con il sig. Sicignano Gerardo **in regime di separazione legale dei beni**. Tanto lo si desume dall'estratto di matrimonio (contratto in data 12/07/1965) rilasciato dal comune di Pagani il 14.02.2022 nella quale, a margine, è annotato l'atto a rogito del notaio Gustavo Trotta del 25/07/1980 rep. n. 149594, col quale i suddetti hanno optato per il regime di separazione dei beni. (all. 7a)

CONCLUSIONI :

Per quanto riportato nella presente relazione, si è fatto riferimento alle informazioni ed alle documentazioni raccolte presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, la Conservatoria dei RR.II di Salerno, L'Archivio Notarile di Salerno, l'Ufficio Tecnico del comune di Pagani, l' Ufficio di Stato Civile del comune di Pagani, nonché di varie agenzie immobiliari e operatori locali del settore.



Successivamente, sulla base delle documentazioni acquisite si è svolto il lavoro nel proprio studio professionale dove il sottoscritto esperto stimatore ha potuto verificare, selezionare ed elaborare le informazioni raccolte, utili alla elaborazione della perizia di stima.

Nel complesso non sono emerse problematiche tali da impedire il corretto svolgimento dell'incarico affidato.

Si rassegna quindi la presente perizia di stima ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando l'ill.mo sig. G.E. per la fiducia accordata e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

L' Esperto Stimatore
dr. arch. Giovanni Marrazzo
(firmato digitalmente)



ALLEGATI

- 1) RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - a. Planimetria Catastale;
 - b. Catasto Terreni : visura storica Foglio 9 P,lla 4906;
 - c. Catasto Terreni : visura storica Foglio 9 P,lla 4903;
 - d. Catasto Terreni : visura storica Foglio 9 P,lla 4729;
 - e. Catasto Terreni : visura storica Foglio 9 P,lla 4902;
 - f. Catasto Terreni : visura storica Foglio 9 P,lla 5783;
 - g. Stralcio di mappa catastale del Foglio 9 del comune di Pagani;
 - h. Sovrapposizione grafica dello stato dei luoghi con la planimetria catastale;
 - i. Catasto Fabbricati : visura storica Foglio 9 P,lla 5778 SUB 63;
- 4) TITOLI DI PROVENIENZA :
 - a. Estratto atto di compravendita per notaio Gustavo Trotta del 25/07/1980;
- 5) CERTIFICATI ANAGRAFICI
 - a. Estratto di matrimonio della debitrice esecutata;
 - b. Certificato contestuale di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile
- 6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA :
 - a. Copia Concessione Edilizia n. 234 del 16/05/1979;
 - b. Grafici di progetto
- 7) ISPEZIONE E NOTE IPOTECARIE
- 8) ALTRI DOCUMENTI RICHIAMATI NELLA RELAZIONE DI STIMA :
 - a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' OMI;
 - b. Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;

