

Tribunale di Nocera Inferiore
I Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa M. TROISI
(ex Ruolo Dott. Luigi Bobbio)

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 178/2019

(Udienza G.E. 05/03/2023)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE:

Dott.ssa Gerarda Tessitore

Febbraio 2024

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Luca Angelino**, *OMISSIS*

RIFERISCE

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

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	3
Risposta al QUESITO n.1	4
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
Risposta al QUESITO n.2	6
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	16
Risposta al QUESITO n.3	17
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	18
Risposta al QUESITO n.4	19
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	20
Risposta al QUESITO n.5	21
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	22
Risposta al QUESITO n.6	24
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	24
Risposta al QUESITO n.7	25
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	25
Risposta al QUESITO n.8	26
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	27
Risposta al QUESITO n.9	27
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	27
Risposta al QUESITO n.10	27
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	28
Risposta al QUESITO n.11	28
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	28
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..	36
Risposta al QUESITO n.13	36
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.....	37
Risposta al QUESITO n.14	37
CONGEDO C.T.U.	38

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

L'Esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

- Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento il

bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'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 (fogli, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente **EI 178/2019** aggredisce il **diritto di piena proprietà** del seguente cespite LOTTO UNICO:

- **Locale commerciale** censito al NCEU di Pagani (SA) Foglio 9, Part. 468 Sub. 34 in Viale Trieste civ. 31 (fonti internet);

Il Pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 34/2021 reca i seguenti estremi:

- **All.2a) Atto di Pignoramento immobiliare** del OMISSIS;
- **All.2b) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** del OMISSIS, per il diritto di proprietà della seguente unità negoziale:

LOTTO UNICO (Unità Negoziale n.1): Quota 1/1 Locale commerciale Cat. C/1 (Negozi e Botteghe) censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 4680 Sub. 34

a favore di OMISSIS *cui e subentrato l'attuale Procedente OMISSIS* e contro OMISSIS); Pignoramento trascritto per 30.429,69€ oltre interessi e spese;

Sono stati vagliati anche i seguenti atti del procedimento:

- All. 2c) Istanza di vendita del 30/09/2019 con indicazione delle parti e a firma del precedente Procuratore OMISSIS;
- All. 2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.178/2019 del 16/09/2019 con precisazione delle Parti e dell'immobile pignorato a firma del precedente OMISSIS;
- All. 2e) Avviso ai Creditori Iscritti ex. art. 498 cpc del 11/11/2019 con avviso a *Massa dei Creditori di OMISSIS* (non ancora intervenuta con Curatore Fallimentare OMISSIS);
- All. 2f) Atto di Intervento del OMISSIS;
- All. 2g) Atto di Costituzione e Surroga del OMISSIS, a firma OMISSIS, la quale subentra nel ruolo di Creditore Procedente a OMISSIS, che a sua volta aveva incorporato per fusione il Creditore Ipotecario originario OMISSIS;
- All. 2h) Istanza di Visibilità del 16/01/2024 a firma OMISSIS;

non si ravvedono, pertanto, motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Risposta al QUESITO n.2

INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO esecutato consiste di un locale commerciale ubicato a pian terreno di un edificio condominiale sito in zona centrale dell'abitato di Pagani al Viale Trieste civ. 31 su fonti internet.

Il comparto urbano risulta a Sud della SS18 Tirrena Inferiore e della linea ferroviaria e relativamente prossimo alla viabilità principale, prima provinciale e poi autostradale. La zona urbana presenta notevole densità abitativa ed ulteriori locali commerciali, infrastrutture e servizi. Il tutto trova illustrazione nelle immagini seguenti:



Ortofoto del comparto urbano di Pagani con la posizione del LOTTO UNICO prossima alle principali infrastrutture del centro Urbano (Stazione Ferroviaria, SS18, Municipio, Stadio, Liceo Scientifico, Villa Comunale e sede autostradale: fonte Google Maps)



Streetview di Viale Trieste, con carreggiata a senso unico, pur tuttavia provvista di doppio margine stradale di spazi sosta. La notevole volumetria edilizia indica elevata densità abitativa ed ampiezza del mercato locale.

DESCRIZIONE ACCESSI ED ESTERNI

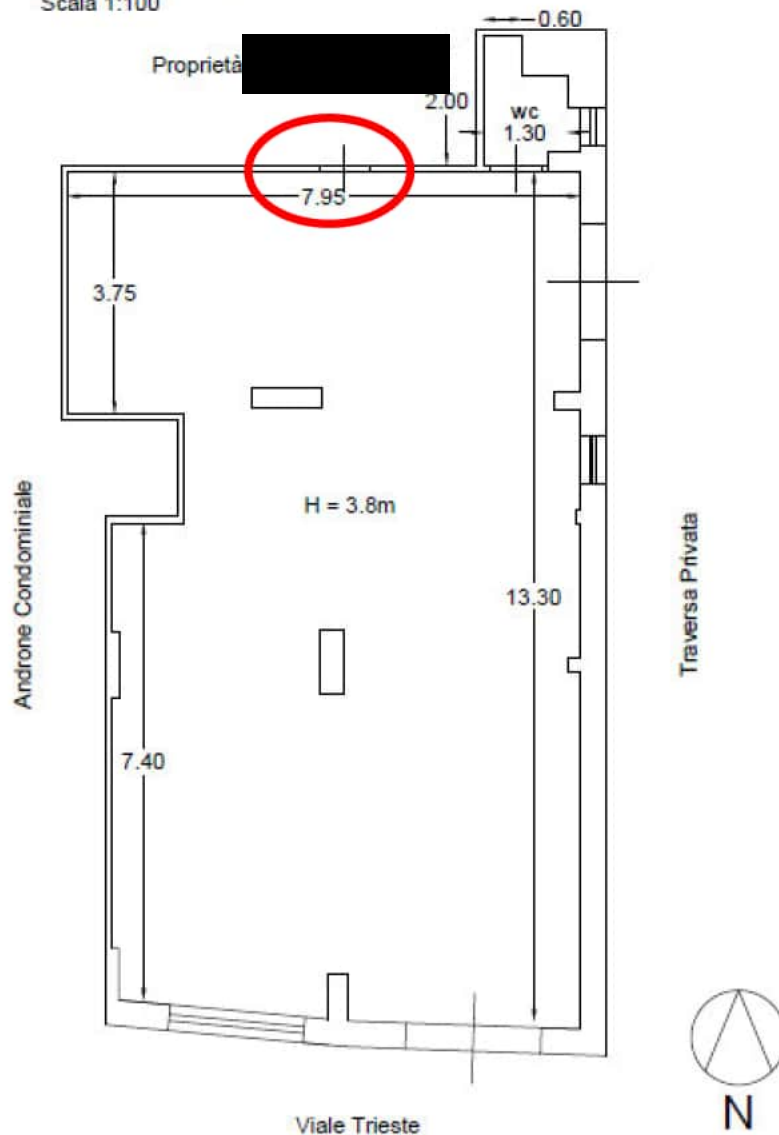


Particolari, in alto, dell'ingresso principale, ed in basso dell'ingresso di servizio da traversa privata, quest'ultimo destinato al personale di gestione del locale commerciale.



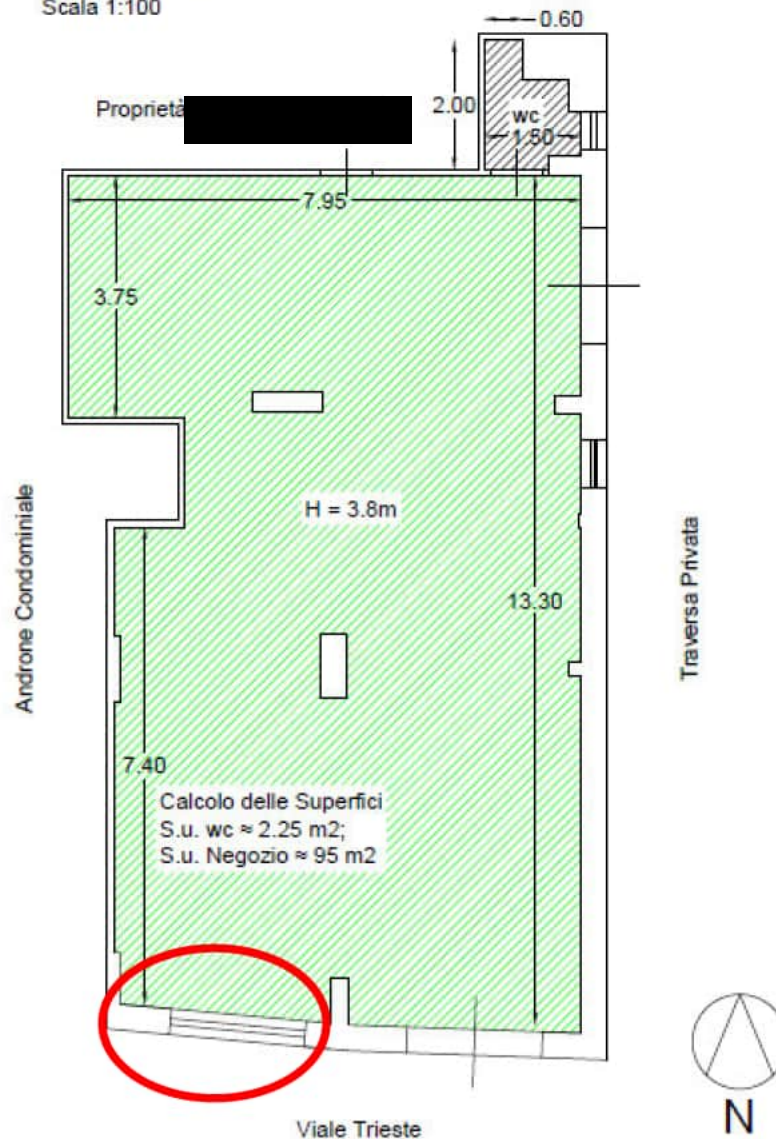
Segue confronto planimetrie catastali e digitalizzate LOTTO UNICO: →

Tribunale di Nocera Inferiore
E.I. 178/2019 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi
NCEU Pagani Fl. 9 part. 4680 sub. 34
Planimetria Stato di Fatto
Scala 1:100



All.8a): Planimetria quotata del locale commerciale, con rappresentazione dello stato effettivo dei luoghi: si noti in particolare il wc sul retro, indispensabile come requisito della pratica SUAP ed il parco da occludere, a carico dell'Acquirente, per evitare intercomunicazioni con altra unità immobiliare non eseguita.

Tribunale di Nocera Inferiore
 E.I. 178/2019 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi
 NCEU Pagani Fl. 9 part. 4680 sub. 34
 Planimetria Stato di Fatto - Calcolo Superfici
 Scala 1:100



All.8b): Planimetria con consistenza superficiali del locale commerciale, con notevole ampiezza sfruttabile per lo spazio esposizione e vendita, per altro valorizzato da vetrina sul prospetto principale di Viale Trieste.

Seguono descrizione e foto interni LOTTO UNICO: →

DESCRIZIONE E FOTO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: Locale commerciale attualmente destinato a negozio di alimentari, ubicato al piano terra su Viale Trieste, nel centro urbano di Pagani, in zona prossima stazione ferroviaria, SP3, SP281 e Via Nazionale, con presenza di infrastrutture urbane, servizi e notevole densità abitativa. L'ambito di ricaduta presenta discrete possibilità di parcheggio ai margini stradali di Viale Trieste, sia di sosta libera che a pagamento. Il locale commerciale presenta vetrina espositiva ed ingresso a doppia anta ugualmente vetrata da Viale Trieste (civ. 31) che immette in spazio esposizione e vendita di circa **95 m2**. Sul fondo del locale, in corrispondenza dello spigolo di NE, l'unità immobiliare risulta attualmente provvista di wc di servizio con superficie utile di **2,25 m2**, non indicato in planimetria catastale che reca anche inversione dei punti cardinali di orientamento, oltre che difformità sullo spigolo di NO con ampliamento superficiale di riassetto spazi di servizio sul retro, e mancata indicazione di varco di intercomunicazione esistente, da occludere a carico dell'Acquirente. L'ambito urbano non presenta mappa wegis agli atti informatizzati. Risultano presenti talune porzioni oggetto di degrado per risalita capillare ed al soffitto talune tracce di condensa, limitate agli spazi di servizio. Il locale ricade al piano terra di un edificio condominiale pur risultando gli accessi del tutto indipendenti dagli spazi condominiali. Il locale commerciale risulta sprovvisto di contratto di locazione verso terzi.

FOTO ACCESSI LOTTO UNICO



Foto 1-2: Dettagli di riepilogo della porta d'ingresso principale su Viale Trieste e del comodo accesso di servizio da traversa privata, che consente una certa flessibilità di rifornimento merci.

FOTO INTERNI

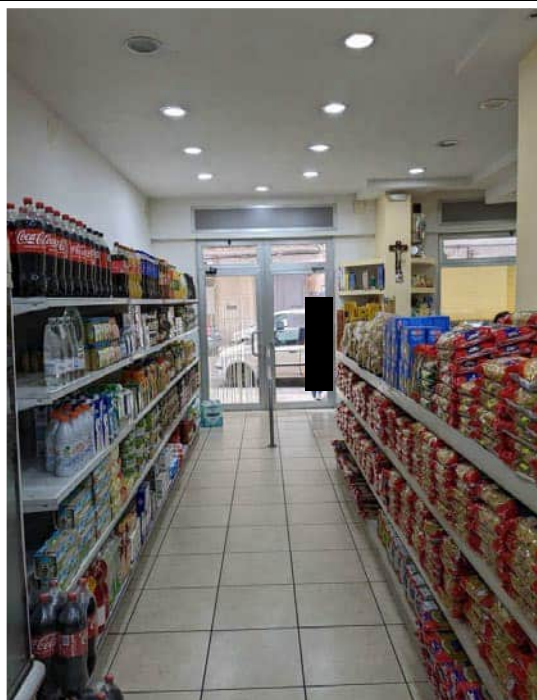


Foto 3-4: Particolari dell'ampio spazio esposizione e vendita con controsoffittatura e faretti di illuminazione, ampie disponibilità di allestimento scaffalature e agevole circolazione della clientela stante l'allineamento con l'ingresso principale.



Foto 5-6: Dettagli di spazio cassa e bancone di erogazione prodotti refrigerati e pesatura ubicati a tergo della vetrina espositiva su Viale Trieste. Anche la pavimentazione del locale ha piastrellature di grande pezzatura e fuga larga risulta in buone condizioni.



Foto 7-8-9-10: Particolai degli spazi di servizio con visualizzazione di banco frigo, ingresso di servizio, nelle foto in alto, ed invece, **VARCO DA OCCLUDERE** ripreso su due lati nelle foto in basso: l'occlusione, a farsi a carico dell'acquirente, risulta indispensabile onde separare il compendio pignorato da altra unità immobiliare non eseguita, al fine di eliminare promiscuità.





Foto 11-12-13-14: Dettagli del wc di servizio, destinato al personale, wc non rappresentato in planimetria catastale, e tuttavia requisito formale indispensabile all'esercizio dell'attività commerciale.

Nelle foto in basso limitate porzioni di degrado di intonaci e vernici sulla sommità di talune pareti, da ripristinare, pur non configurandosi significativo pregiudizio estetico per la clientela.



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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

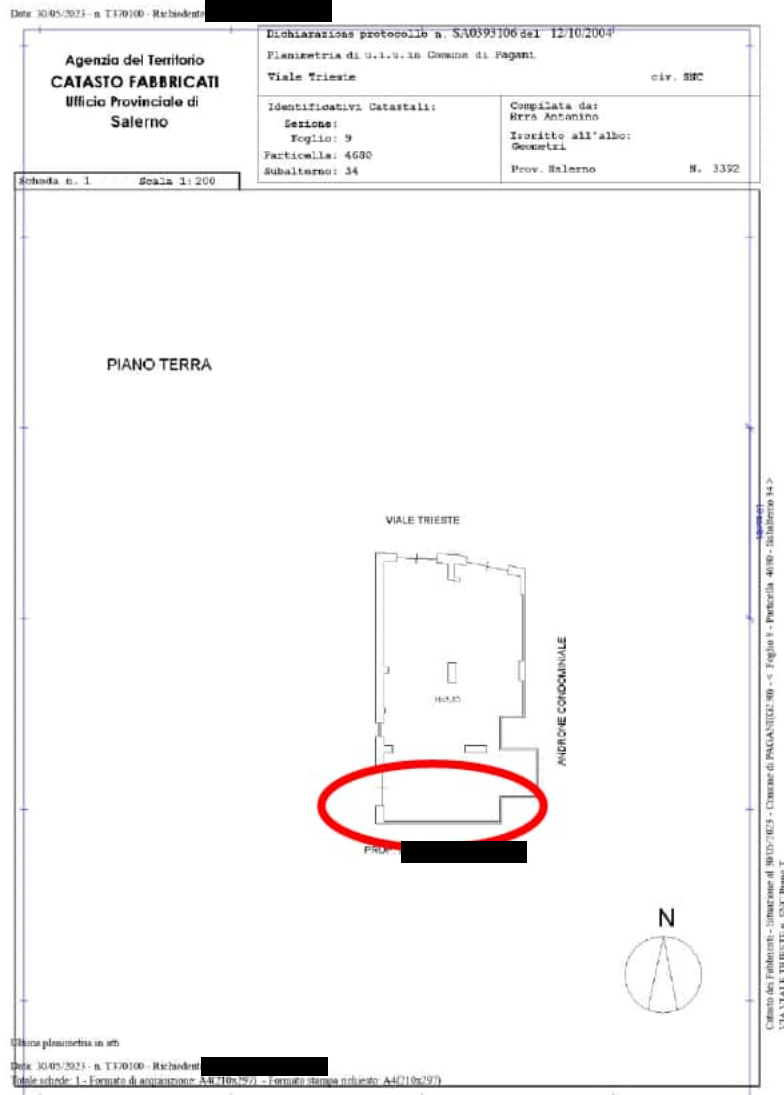
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Risposta al QUESITO n.3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1



All.5c): Planimetria Catastale LOTTO UNICO: in scala 1:200. **Locale Commerciale** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 4680 Sub. 34. La superficie evidenziata reca, in realtà, varco da occludere, presenza di wc di servizio e diversa conformazione dello spigolo. Il wc risulta ovviamente funzionale all'esercizio dell'attività commerciale.

Le visure storiche catastali del locale commerciale, afferente al Lotto Unico, identificato in NCEU Pagani al Fl. 9 Particella 4680 Sub. 34 riportano correttamente l'intestatario catastale esecutato quale OMISSIS e la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di un wc di servizio, sul fondo del locale, in corrispondenza dello spigolo di NE, con superficie utile di 2,25 m2, non indicato in planimetria catastale, planimetria catastale che reca anche inversione dei punti cardinali di orientamento, oltre che difformità sullo spigolo di NO con ampliamento superficiale di riassetto spazi di servizio sul retro, e mancata indicazione di varco di intercomunicazione esistente, da occludere a carico dell'Acquirente. I costi di DocFa ed occlusione varco, sono stati temperati nella formazione del prezzo base di vendita. L'assenza di mappa wegis non impedisce l'individuazione univoca del cespite esecutato e non rientra il tipo mappale nelle facoltà del solo acquirente.

Si riepilogano di seguito, in forma tabellare e per esteso gli identificativi catastali del lotto unico:

- Locale Commerciale - fog.9- part. 4680 - sub.34

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita
9	4680	34	C/1	8	93 m2	107m2	1296,82 €

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

Il cespite esecutato risulta censito in

- **Locale commerciale** - NCEU Comune di **PAGANI** - FOGLIO 9, PARTICELLA 4680, SUB. 34 - CATEGORIA C/1 (*Negozi e Botteghe*) - CONSISTENZA CATASTALE 93 m2 -RENDITA CATASTALE 1296,82€;

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda agli allegati 5 del volume allegati di seguito riportati:

- **All.5a) Visura attuale per Soggetto Debitore (OMISSIS):** Terreni e Fabbricati in tutta la provincia di Salerno;
- **All.5b) Visura Storica Catastale per Immobile LOTTO UNICO:** Locale **Commerciale** censito al NCEU **Pagani (SA)** Foglio 9, Part. 4680 Sub. 34;
- **All.5c) Planimetria Catastale LOTTO UNICO:** in scala 1:200 **Locale Commerciale** censito al NCEU **Pagani (SA)** Foglio 9, Part. 4680 Sub. 34;

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

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

Risposta al QUESITO n.4

LOTTO UNICO E.I. 178/2019: Locale commerciale attualmente destinato a negozio di alimentari, ubicato *al piano terra su Viale Trieste*, nel centro urbano di Pagani, in zona prossima stazione ferroviaria, SP3, SP281 e Via Nazionale, con presenza di infrastrutture urbane, servizi e notevole densità abitativa. L'ambito di ricaduta presenta discrete possibilità di parcheggio ai margini stradali di Viale Trieste, sia di sosta libera che a pagamento. Il locale commerciale presenta vetrina espositiva ed ingresso a doppia anta ugualmente vetrata da Viale Trieste (civ. 31) che immette in spazio esposizione e vendita di circa **95 m2**. Sul fondo del locale, in corrispondenza dello spigolo di NE, l'unità immobiliare risulta attualmente provvista di wc di servizio con superficie utile di **2,25 m2**, non indicato in planimetria catastale che reca anche inversione dei punti cardinali di orientamento, oltre che difformità sullo spigolo di NO con ampliamento superficiale di riassetto spazi di servizio sul retro, e mancata indicazione di varco di intercomunicazione esistente, da occludere a carico dell'Acquirente. L'ambito urbano non presenta mappa wegis agli atti informatizzati. Risultano presenti talune porzioni oggetto di degrado per risalita capillare ed al soffitto talune tracce di condensa, limitate agli spazi di servizio. Il locale ricade al piano terra di un edificio condominiale pur risultando gli accessi del tutto indipendenti dagli spazi condominiali. Il locale commerciale risulta sprovvisto di contratto di locazione verso terzi.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

Il cespite esecutato risulta censito in

- **Locale commerciale** - NCEU Comune di PAGANI - FOGLIO 9, PARTICELLA 4680, SUB. 34 - CATEGORIA C/1 (*Negozi e Botteghe*) - CONSISTENZA CATASTALE 93 m2 -RENDITA CATASTALE 1296,82€;

CONFINI LOTTO UNICO

Il lotto Unico (*locale commerciale sub. 34 piano terra*) risulta nel suo complesso delimitato e confinante:

- a **sud**, sul prospetto principale, tramite vetrina espositiva ed ingresso destinato alla clientela, con marciapiede e sede stradale di Viale Trieste in corrispondenza dal civ. 31 come da fonti internet;
- a **est**, sul prospetto laterale, tramite punti luce ed ingresso di servizio destinato al personale, con Traversa Privata, a sua volta collegata a Viale Trieste;
- a **ovest**, tramite setto murario perimetrale cieco con androne e spazi condominiali di pertinenza dell'intero edificio part. 4680.
- a **nord**, tramite setto perimetrale e varco da occludere, con altra unità immobiliare non esecutata, sempre ubicata al piano terra dell'edificio;

I confini del lotto unico risultano agevolmente distinguibili e individuabili perché associati a ingressi, principale e di servizio, punti luce e setti murari rinvenibili sui luoghi e indicati in planimetria di rilievo

stato effettivo. Risulterà a carico dell'Acquirente finale, occludere il varco di intercomunicazione con altra unità immobiliare non eseguita.

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 88.000,00€

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto eseguito** (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 eseguito 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.

Risposta al QUESITO n.5

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva:

- **All.3a) Certificazione notarile sostitutiva** ex art.567 2° comma c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio **OMISSIS**;

Il lotto unico fu acquistato dell'esecutata **OMISSIS**, nubile all'epoca dell'acquisto, con il seguente atto di compravendita:

- **All.3b) Titolo di Proprietà Principale: Atto di Compravendita** **OMISSIS**, *compra dai Sig.ri OMISSIS, coniugati in regime di comunione legale dei beni, il locale commerciale sub. 34 Foglio 9 part. 4680 in Pagani*): nell'atto viene precisata la derivazione dell'attuale sub. 34 per fusione degli ex. sub. 4 e sub. 5 soppressi.

Con riferimento alle **provenienze ultraventennali** i danti causa dell'esecutata divennero proprietari tramite decreto di trasferimento immobili, trascritto **OMISSIS**, da potere di **OMISSIS** che a sua volta aveva acquistato il cespite come ex sub. 4 e sub. 5 con atto per Notaio **OMISSIS**, con l'unico refuso sulla errata indicazione della particella, erroneamente indicata come part. 4180 anziché part. 4680, refuso che ebbe ripercussioni anche nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento contro **OMISSIS**. Peraltro il Notaio certificatore ha tutto precisato nella certificazione notarile agli atti del procedimento.

Di qui il motivo per cui, il sottoscritto CTU ha diligentemente reperito l'Atto di Compravendita principale del 2006 per **OMISSIS** presso lo studio notarile riscontrandone la congruenza con la certificazione notarile cui si rimanda per ulteriori dettagli Allegati 3;

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del 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 pignorato".

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente

certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli aspetti edilizi, il fabbricato part. 4680 di Viale Trieste, entro cui ricade a livello di pian terreno l'immobile in oggetto, fu costruito in virtù di Licenza Edilizia n°32 rilasciata dal Comune di Pagani il 13/02/1968.

Tale fabbricato fu poi dichiarato abitabile in data 26/09/1968.

Resta inteso come il locale commerciale, attualmente adibito a negozio di alimentari e provvisto di wc, abbia i requisiti per la licenza commerciale come attività produttiva, quand'anche lo stesso necessiti di un riallineamento delle rappresentazioni catastale ed edilizia allo stato effettivo dei luoghi, circostanza questa già ampiamente evidenziata al quesito illustrativo, e temperata tramite prudenziali detrazioni nella formazione del prezzo base di vendita, il tutto a fini puramente estimativi e fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (*Comune di Pagani ed Agenzia del Territorio*).

Resterà facoltà dell'Acquirente l'eventuale istruzione DOCFA di aggiornamento planimetrico catastale con CILA asseverativa, e resoconto al SUAP.

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.)

Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/Custode del 31/05/2023 (cfr. Verbale in allegato 4a) **l'immobile oggetto di pignoramento, LOTTO UNICO risulta privo di contratti di locazione e frutto direttamente dall'esecutata OMISSIS.**

Risultando dunque **assenti contratti di locazione verso Terzi**, l'immobile **è da ritenersi libero ai fini della presente EI 178/2019).**

Ovviamente il locale commerciale contiene anche beni mobili e merci non esegutate, per il cui inventario la Debitrice ha piena facoltà di interfacciarsi con la Custodia Giudiziale che, sulla situazione di possesso, potrà più compiutamente relazionare anche in itinere di procedura.

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Risposta al QUESITO n.8

Con riferimento alle **formalità pregiudizievoli insistenti sull'immobile** se ne riportano di seguito gli estremi:

- **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e alla base del titolo Esecutivo*). **OMISSIS (Creditore Ipotecario fuso per incorporazione nel Creditore Pignorante OMISSIS, a sua volta cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS)** e contro **OMISSIS** sul solo locale commerciale LOTTO UNICO di Viale Trieste Fl. 9, part. 4680, sub. 34. Ipoteca iscritta per 35.000,00 € oltre interessi e spese.
- **All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Legale**: *Ipoteca iscritta OMISSIS (Creditore diverso dal Procedente, avvisato formalmente e anche intervenuto)* e contro **OMISSIS (Esecutata)** sul solo locale commerciale LOTTO UNICO di Viale Trieste Fl. 9, part. 4680, sub. 34. Ipoteca Legale iscritta per 28.649,84 € oltre interessi e spese.
- **All.6d) Sentenza Dichiarativa di Fallimento**: trascritta, in epoca più che ultraventennale, **OMISSIS** nonché massa di Creditori di **OMISSIS (Creditore diverso dal Procedente, avvisato formalmente e non intervenuto)** e contro **OMISSIS** su diversi immobili censiti al Foglio 9, part. 4680 sub. 4 – 6 nonché part. 4180 sub. 5 e part. 4368 sub. 10 (in particolare già il Notaio Certificatore rilevava il refuso in part. 4180, identificativo errato, anziché part. 4680, identificativo corretto). Gli ex sub. 4 e sub. 5, rientranti nella massa del fallimento, hanno poi generato per fusione, nel 2004, l'attuale sub. 34 LOTTO UNICO.

Per ulteriori dettagli su pignoramento e sua trascrizione nonché ipoteca e sua iscrizione si rimanda alla consultazione degli Allegati 2 e 6.

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.

Risposta al QUESITO n.9

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

Piuttosto si rimarca nuovamente come il locale commerciale, pur risultando provvisto di accesso principale e di servizio indipendenti, rientra a livello di pian terreno in un fabbricato condominiale (Fabbricato part. 4680 di Viale Trieste in Pagani).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del 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.

Risposta al QUESITO n.10

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.11

Si rimarca nuovamente come **Il Lotto Unico Locale Commerciale sub 34, ex sub. 4 e sub. 5,** pur risultando provvisto di accesso principale e di servizio indipendenti, rientri a livello di pian terreno in un fabbricato condominiale (Fabbricato part. 4680 di Viale Trieste in Pagani). Si specifica però che **gli accessi e la movimentazione interna al locale prescindono dall'uso di altri spazi condominiali quali androne e vano scala.**

L'unica promiscuità esistente consiste del varco da occludere sul retro, incombenza trasferibile con obbligo all'Acquirente finale, e detrazione agevolativa praticata in tal senso.

Stante l'incidenza millesimale molto limitata non si intravedono ulteriori significati motivi di detrazione.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Risposta al QUESITO n.12

Riepilogate di seguito le caratteristiche e le consistenze del lotto unico:

LOTTO UNICO: Locale commerciale attualmente destinato a negozio di alimentari, ubicato *al piano terra su Viale Trieste, nel centro urbano di Pagani*, in zona prossima stazione ferroviaria, SP3, SP281 e Via Nazionale, con presenza di infrastrutture urbane, servizi e notevole densità abitativa. L'ambito di ricaduta presenta discrete possibilità di parcheggio ai margini stradali di Viale Trieste, sia di sosta libera che a pagamento. Il locale commerciale presenta vetrina espositiva ed ingresso a doppia anta ugualmente vetrata da Viale Trieste (civ. 31) che immette in spazio esposizione e vendita di circa **95 m2**. Sul fondo del locale, in corrispondenza dello spigolo di NE, l'unità immobiliare risulta attualmente provvista di wc di servizio con superficie utile di **2,25 m2**, non indicato in planimetria catastale che reca anche

inversione dei punti cardinali di orientamento, oltre che difformità sullo spigolo di NO con ampliamento superficiale di riassetto spazi di servizio sul retro, e mancata indicazione di varco di intercomunicazione esistente, da occludere a carico dell'Acquirente. L'ambito urbano non presenta mappa wegis agli atti informatizzati. Risultano presenti talune porzioni oggetto di degrado per risalita capillare ed al soffitto talune tracce di condensa, limitate agli spazi di servizio. Il locale ricade al piano terra di un edificio condominiale pur risultando gli accessi del tutto indipendenti dagli spazi condominiali. Il locale commerciale risulta sprovvista di contratto di locazione verso terzi.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

Il cespite esecutato risulta censito in

- **Locale commerciale** - NCEU Comune di **PAGANI** - FOGLIO 9, PARTICELLA 4680, SUB. 34 - CATEGORIA C/1 (*Negozi e Botteghe*) - CONSISTENZA CATASTALE 93 m2 -RENDITA CATASTALE 1296,82€;

Preso atto del **discreto stato generale di conservazione e manutenzione**, pur con necessità di risanare talune limitate porzioni di degrado da pregresse infiltrazioni ed occludere varco promiscuo di intercomunicazione, considerata inoltre l'opportunità di riallineare la rappresentazione planimetrica presso Catasto e SUAP con DOCFA, CILA asseverativa e eventuale segnalazione certificata di agibilità, ed altresì considerato il contesto di ubicazione del cespite prossimo alla zona centrale di Pagani e del carattere commerciale dell'immobile di Viale Trieste, nonché valutata la consistenza superficiale utile di circa 97,25 mq, la stima del Lotto Unico, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, dalle quali fonti indirette è stato desunto il **valore unitario medio con riferimento ai locali commerciali di Viale Trieste che è stato in seguito moltiplicato per le consistenza superficiale utile, detraendo i fattori minusvalenti per come già illustrati, e così ottenendo un primo risultato che è stato successivamente controllato per via comparativa diretta con offerte immobiliari di locali commerciali maggiormente vicini al valore inferiore dell'intervallo di confidenza della stima, il tutto** onde meglio calibrare il definitivo **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*).

Le fonti indirette e dirette attinte risultano sinteticamente di seguito riportate, per ogni confronto:

- **All.7a) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi all'ambito urbano centrale di Pagani comprensivo di **Viale Trieste**;
- **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi all'ambito urbano centrale di Pagani comprensivo di **Viale Trieste** (estratti dal *borsino immobiliare.it*);
- **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro** relativi all'ambito urbano centrale di Pagani comprensivo di **Viale Trieste** (estratti dal *Listino Ufficiale Quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia*);

- **All.7d) Quotazioni Comparative Dirette** relative a beni analoghi ricadenti nello stesso orizzonte spaziale di Viale Trieste, nella zona centrale di Pagani.

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per Locali Commerciali in Viale Trieste forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla zona urbana centrale della città di Pagani ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO:

Valore Unitario medio

$$\blacksquare \text{ Vunitario medio} = \frac{1030+972+1200}{3} = 1.067,33 \approx \underline{\underline{1.065 \text{ €/mq}}}$$

Applicando tale valore unitario alla consistenza metrica superficiale utile effettiva interna di 97,25 mq si ottiene:

STIMA VALORE MEDIO DI MERCATO LOTTO UNICO (Fonti Indirette)

$$1^{\circ} \text{ VALORE DI STIMA: } = 97,25 \text{ mq} \times 1.065,00 \text{ €/mq} = 103.571,25 \approx \underline{\underline{103.500,00\text{€}}};$$

Detraendo da tale primo risultato i seguenti FATTORI MINUSVALENTI

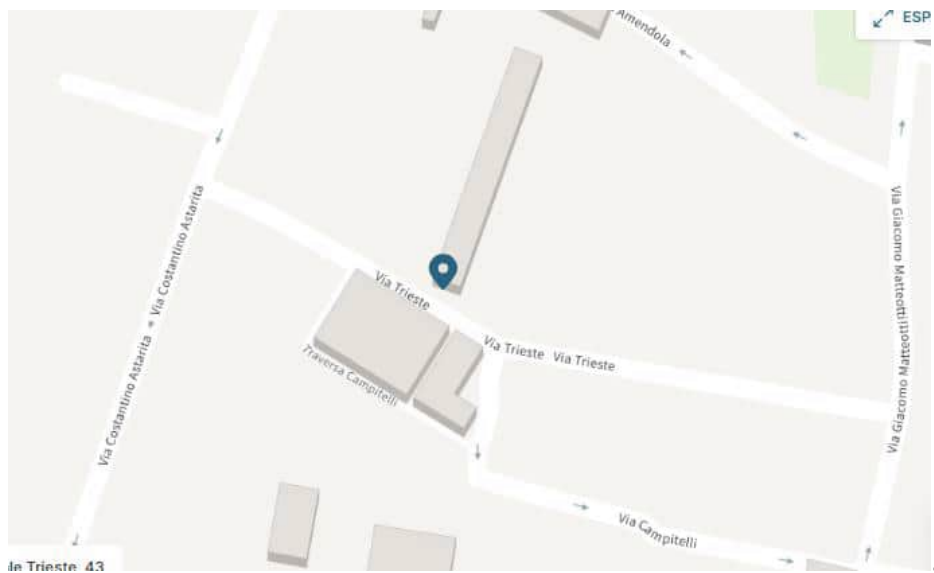
(assimilabili complessivamente a detrazioni per circa 15% $\approx$ **15.500,00€**):

- ***Ripristino porzioni degradate ed occlusione varco promiscuo;***
- ***Istruzione DOCFA con CILA asseverativa;***
- ***SCA e pratica SUAP.***

Si ottiene il seguente prezzo base di vendita:

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 88.000,00 €

Tale primo risultato, ottenuto per valori unitari sulla base di fonti indirette, appare perfettamente congruo se raffrontato, per via comparativa diretta, avendo reperito nello stesso orizzonte spaziale, locali commerciali da rimettere a nuovo con prezzi unitari inferiori rispetto al bene da stimare, le cui caratteristiche vengono di seguito illustrate: →





Locale commerciale in Vendita

Pagani • Viale Trieste

€ 70.000

2
locali

120 m²
superficie

1
bagno

T
piano

Descrizione

NEGOZIO - PAGANI - VIALE TRIESTE

In zona centrale collegata a tutti i servizi e precisamente in Viale Trieste, proponiamo in vendita negozio di mq 120, composto da due locali, bagno e tre vetrine su strada. Il tutto in condizioni da ristrutturare. Ottimo come investimento.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V000090 - 25/07/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	120 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	2 locali, 1 bagno, doppio ingresso
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	8 piani
ALTEZZA SOFFITTI	4,3 m
VETRINE	3 vetrine su strada
ULTIMA ATTIVITÀ SVOLTA	Altro
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Posizione ad angolo Saracinesche manuali

Costi

PREZZO	€ 70.000
--------	----------





Viale Trieste, Pagani

LOCALE COMMERCIALE - VENDITA

PAGANI, Viale Trieste, in pieno centro cittadino in una zona ad alta densità residenziale, proponiamo in vendita locale di una superficie totale di circa 55 mq con soppalco e wc. Il locale è disposto ad angolo ed è dotato di aria condizionata e cassaforte. Doppio accesso con porte in ferro. Totalmente ristrutturato. Affare.

Informazioni principali

DATA ANNUNCIO	05/11/2022
RIF. IMMOBILE	275
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Locale commerciale
SUPERFICIE	55 m ²
LOCALI	2
PREZZO	45.000 €
RATA MUTUO DA	€ 304 / mese
PREZZO PER MQ	€ 818

Dettagli

STATO	Ristrutturato
PIANO	Piano terra
BAGNI	1
DATA INIZIO DISPONIBILITÀ	31/10/2022
RISCALDAMENTO	Autonomo
PARCHEGGIO	Si, 1 Box doppio
CONDIZIONI STABILE	Buone condizioni
RIF. INTERNO	14078155

Caratteristiche

Aria condizionata • Antifurto

Considerando che il prezzo unitario desunto dal rapporto prezzo/superficie, nel caso del locale commerciale di cui appena sopra, è pari a $45.000,00\text{€}/55\text{mq} = \mathbf{818,00\text{€mq}}$ che ricalca perfettamente il valore limite inferiore di $\mathbf{810,00\text{€mq}}$ dell'intervallo di confidenza OMI (cfr. All.7a), avendo basato la stima del bene oggetto di E.I. sui valori unitari medi per il suo migliore stato di conservazione e manutenzione, risulta pienamente suffragato il prezzo base di vendita per come precedentemente stimato, e qui di seguito ripetuto:

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 88.000,00 €

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

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

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

Risposta al QUESITO n.13

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 178/2019 **aggredisce l'intera** del cespite Lotto Unico per il diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'intero. Si è già

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Luca Angelino

Via Isonzo n. 18 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3280152761

email: luca.angelino.1984@gmail.com - PEC: luca.angelino@ordingsa.it

precisato, infatti, come l'esecutata **OMISSIS** sia al momento dell'acquisto che all'attualità. Come contenuto sia in Titolo di Proprietà per **OMISSIS** del 2006 ed acquisito dal CTU, sia dai verbali di accesso congiunto Custode-CTU. Il pignoramento che poggia sull'ipoteca, aggredisce l'interezza del cespite senza alcuna questione divisionale o di distribuzione dividendi.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.14

Si ribadisce nuovamente che Il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 178/2019 **aggredisce l'interezza del cespite Lotto Unico per il diritto di piena proprietà dell'intero.**

Si è già precisato, infatti, come l'esecutata **OMISSIS**, risultava nubile sia al momento dell'acquisto che all'attualità. Come contenuto sia in Titolo di Proprietà per **OMISSIS** del 2006 ed acquisito dal CTU, sia dai verbali di accesso congiunto Custode-CTU.

Segue Congedo CTU→

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Luca Angelino

Via Isonzo n. 18 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3280152761

email: luca.angelino.1984@gmail.com - PEC: luca.angelino@ordingsa.it



CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni. Da ultimo confermo anche la mia presenza diretta in *Udienza G.E. per le modalità di vendita già calendarizzata in data 05/03/2024*, laddove il sottoscritto Esperto CTU Ing. Luca Angelino si terrà a completa disposizione della nuova *Cattedra Giudiziaria di Ruolo presieduta dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Maria Troisi*.

Con Osservanza

Il CTU

Ing. Luca Angelino

Segue in appendice Elenco Allegati→

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Luca Angelino

Via Isonzo n. 18 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3280152761

email: luca.angelino.1984@gmail.com - PEC: luca.angelino@ordingsa.it



ELENCO ALLEGATI EI 34/2021 (n. 8 gruppi di allegati)

- **Allegati 1.**- Decreto di Nomina e Accettazione e Giuramento dell'esperto Stimatore;
- **Allegati 2.** - Copie Atti Procedimento E.I. 178/2019;
- **Allegati 3.**- Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile;
- **Allegati 4.** -Verbali Accesso congiunto Custode CTU del 31/05/2023;
- **Allegati 5.**- Dati Catastali Lotto Unico;
- **Allegati 6.** -Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 178/2019;
- **Allegati 7.**-Dati Estimativi: Valori Borsino, OMI e Listino Quotazioni Metro Quadro (DATI ESTIMATIVI Lotto Unico);
- **Allegati 8.**-Elaborati Grafici e Planimetrie Digitalizzate.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Luca Angelino

Via Isonzo n. 18 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3280152761

email: luca.angelino.1984@gmail.com - PEC: luca.angelino@ordingsa.it