

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 61/2019 - *Udienza del 22/03/2023*

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilina, 01 Marzo 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Arch. Anna Marmo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

MANDATO	4
PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA	4
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI	5
DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA	6
RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E	7
QUESITO n°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	7
QUESITO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	11
QUESITO n°3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	13
▪ LOTTO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.....	15
▪ LOTTO 2: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	18
▪ LOTTO 3: GARAGE.....	20
QUESITO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	25
QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	28
QUESITO n°6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	29
QUESITO n°7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	34
QUESITO n°8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	35
▪ LOTTO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.....	38
▪ LOTTO 2: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	38
▪ LOTTO 3: GARAGE.....	38
QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	38
QUESITO n°10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	39
QUESITO n°11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	39
QUESITO n°12: Procedere alla valutazione dei beni.....	39
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona	41
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	44
LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e Mestieri	44
LOTTO TRE: Garage.....	44
▪ STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: <i>Stima per Valori Unitari</i>	45

LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	47
LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e Mestieri	47
LOTTO TRE: GARAGE	47
▪ STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione.....	48
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	48
LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e mestieri	49
LOTTO TRE: Garage	49
▪ CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: <i>Valore immobile E.I 61/2019</i>	50
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	50
LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e mestieri	51
LOTTO TRE: Garage	51
▪ DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE	52
LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile.....	52
LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e Mestieri	52
LOTTO TRE: Garage	53
QUESITO n°13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	53
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.	53
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI.....	54
ELENCO ALLEGATI.....	57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto
via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091
Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

3

Ill.mo Giudice Esecuzioni del Tribunale di Lagonegro Dott.ssa Giuliana Santa TROTTA

MANDATO

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 61/2019 promossa da [REDACTED], posizione Ceduta a [REDACTED] nella qualità di procuratrice di [REDACTED] contro [REDACTED] con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 07/02/2022 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico - Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) al 22/03/2023.

La C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, in attesa di completare in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni e di reperire la documentazione richiesta, attenendosi al quesito relativo ai controlli preliminari contenuti nelle raccomandazioni generali (Allegato 1B), espone quanto segue.

PREMESSA

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Conclusione Processo estimativo e giudizio di stima;
- Riepilogo e descrizione finale dei lotti;
- Elenco documentazione allegata;
- Allegati.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 13/01/2023 a partire dalle ore 16:00, presso gl'immobili pignorati siti in Buonabitacolo (SA), in via Riva Peglio unitamente all'avv. Iginio Cappelli, Custode nominato dal GE.

La sottoscritta, dopo aver preso visione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza del Custode Delegato ha dato inizio alle ore 16:30 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, dopo aver atteso l'eventuale comparizione della parte attrice.

Relativamente all'immobile non sono state riscontrate incongruenze tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quanto appurato in sede di accesso ai luoghi. Su detti beni oggetto di pignoramento sono stato condotti approfonditi e dettagliati rilievi metrici e fotografici, sia degli interni che degli esterni dell'immobile a cui si è avuto accesso.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dell'immobile summenzionato, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni di accesso ai luoghi mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Buonabitacolo (SA) per le verifiche del caso e, dopo aver presentato formali richieste (Allegato 3A e Allegato 8A), ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente i cespiti di cui si tratta.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI

- 07/02/2022: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.61/2019 su fascicolo telematico;
- 14/02/2022: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Buonabitacolo (SA), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile;
- 21/02/2022: Risccontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC del certificato di estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e dei Certificati di Residenza, Residenza storico;
- 21/02/2022: Deposito controlli preliminari CTU con allegati
- 10/09/2022: deposito telematico istanze accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Buonabitacolo (SA), relativamente all'Ufficio Tecnico Comunale;
- 05/12/2022: Visure catastali ed Elaborati Catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 13/01/2023: Primo accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
- 21/01/2023: Primo accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Buonabitacolo (SA);
- 08/02/2023: Ritiro copia atti notarili presso l'Archivio Notarile distrettuale di Potenza;
- 10/02/2023: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaterritorio.it);
- 18/02/2023: Visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 23/02/2022: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Buonabitacolo (SA), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile relativi all'occupante dell'immobile;

- 24/02/2022: Riscontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC dei Certificati di Residenza e situazione di famiglia relativi all'occupante dell'immobile;
- Dal 10/02/2023 al 24/02/2023: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;
- 28/01/2023: Invio alle parti della relazione peritale via PEC;
- 01/03/2023: Deposito Telematico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA

- ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N. 61/2019:
 - atto di precetto notificato a mezzo servizio postale il 04/06/2019, con annesse ricevute di spedizione a/r, con attestazione di conformità;
 - Nota di accompagnamento di iscrizione a ruolo del 07/06/2019;
 - Mandato [REDACTED];
 - Contratto di Mutuo ipotecario, [REDACTED];
 - Attestazione di conformità del 17/09/2019;
 - Nota di trascrizione del 30/09/2019, con annesso bollettino di pagamento imposta;
 - istanza di vendita di immobili pignorati del 10/10/2019;
 - Certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Sergio Cappelli, del 11/10/2019;
 - Decreto nomina CTU e Custode del 26/01/2022.

DOCUMENTI PRODOTTI:

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
 - Certificati di Residenza storico rilasciati dal Comune di Buonabitacolo (SA) in data 15/02/2022;
 - Certificato Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Buonabitacolo (SA) in data 15/02/2022;
 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Buonabitacolo (SA) in data 15/02/2022;
 - Certificati di Residenza storico e situazione di famiglia rilasciati dal Comune di Buonabitacolo (SA) in data 24/02/2023;
- ISPEZIONI IPOTECARIE, per soggetto e per immobile, in forma sintetica ed estesa, acquisite dalla C.T.U. presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, precisamente, Ispezioni ipotecarie del 18/02/2023 per soggetto n. T101907; per immobili del 18/02/2023 n.105953.
- ATTI NOTARILI, precisamente:
 - Atto di DONAZIONE del 19/12/1991 del Notaio Carlo TORTORELLA, Rep. n. 37415, registrato a Lagonegro (PZ) il 02/01/1992 al n. 1 mod. Serie IV.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
 - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure storiche per immobile del 05/12/2022 nn. T351194/2022, T351495/2022, T351961/2022, T352944/2022, T353106/2022
 - Visura storica per soggetto del 05/12/2022 n. T354314/2022
 - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure per immobile del 05/12/2022 nn. T350456/2022, T351019/2022, T351772/2022
 - Visura per soggetto del 05/12/2022 n. T353865/2022
 - Estratti di mappa digitali del 05/12/2022 n. T354863/2022
 - Elaborato Planimetrico 05/12/2022 n. T355502
 - Elenco immobili del 05/12/2022 n. T356450/2022, T355503
 - Planimetrie catastali del 05/12/2022 nn. T362420, T362423, T362424

- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
 - Stralcio PRG e Norme Tecniche di Attuazione;
 - Nota di risconto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Buonabitacolo (SA) del 21/01/2023;
 - Tavola di Piano e Zonizzazione PRG vigente;
 - Nulla Osta n°20 del 24/10/1977 con allegati grafici;
 - Domanda di Sanatoria L.47/85 n°11 prot.100/C del 30/04/1986 con allegati tecnici;
 - Nota prot.1372 del 07/03/2008;
 - Nota prot.1373 del 07/03/2008;
 - Nota prot.4941 del 14/11/2016;

Per chiarezza di esposizione, le risposte relative al quesito verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (Allegato 1B).

RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E

QUESITO n°1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

*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).*

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classa mento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classa mento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

La C.T.U. ha esaminato, preliminarmente, la descrizione dei beni fornita dal creditore precedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione degli stessi nella nota di trascrizione, al fine di verificarne la corrispondenza e conformità. La parte precedente, rappresentata legalmente dall' [REDACTED] con atto di pignoramento immobiliare del 23/09/2019 (Allegato 2A), trascritto a Salerno in data 30/09/2019 al Registro Particolare n. 29035 ed al Registro Generale n. 37967 richiedeva al Tribunale di Lagonegro **l'espropriazione della piena proprietà dei beni appartenenti al Sig. [REDACTED] dei seguenti immobili:**

1. Abitazione di tipo civile sito nel Comune di Buonabitacolo (SA), riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 10, P.Illa 854, Sub 4, Cat. A/2, consistenza 11 vani;
2. Laboratorio per Arti e Mestieri sito nel Comune di Buonabitacolo (SA), riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 10, P.Illa 854, Sub 3, Cat. C/3, consistenza 55 mq;
3. Autorimessa/Garage sito nel Comune di Buonabitacolo (SA), riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 10, P.Illa 854, Sub 2, Cat. C/6, consistenza 67 mq;

Pertanto, dal controllo incrociato tra la documentazione in atti (nota di trascrizione del pignoramento) e le visure catastali e ipotecarie acquisite nel corso dell'indagine peritale, si evince:

- In ordine al primo profilo, **diritti reali pignorati**, i diritti reali indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità all'esecutato, in forza dell'atto di testamento olografo trascritto in favore dello stesso;
- in ordine al secondo profilo, **beni pignorati**, i dati di identificazione catastale indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, non sono state riscontrate sul bene né difformità formali né difformità sostanziali dei dati di identificazione catastale in quanto corrispondono a quelli dei beni effettivamente oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai cespiti in oggetto:

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Buonabitacolo (SA)	10	854	2	C/6	[REDACTED] P. [REDACTED]
UBICAZIONE:		via Riva Peglio, n°5, piano I			
DATI DERIVANTI DA:		COSTITUZIONE del 29/01/2002 Pratica n. 33355 in atti dal 29/01/2002 COSTITUZIONE (n. 326.1/2002)			

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Buonabitacolo (SA)	10	854	3	C/3	[REDACTED] proprietà per 1/1
UBICAZIONE:		via Riva Peglio, n° 9, piano I			
DATI DERIVANTI DA:		COSTITUZIONE del 29/01/2002 Pratica n. 33355 in atti dal 29/01/2002 COSTITUZIONE (n. 326.1/2002)			

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Buonabitacolo (SA)	10	854	4	A/2	██████████ proprietà per 1/1
UBICAZIONE:		via Riva Peglio, n°7, piano 1			
DATI DERIVANTI DA:		COSTITUZIONE del 29/01/2002 Pratica n. 33355 in atti dal 29/01/2002. COSTITUZIONE (n. 326.1/2002))			

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

Per maggiore chiarezza di esposizione, si riporta uno stralcio dell'Ortofoto di Buonabitacolo (SA) con l'ubicazione del cespite pignorato (figura 1 - Allegato 6A).



Figura 1: Stralcio Ortofoto Buonabitacolo (SA) con ubicazione cespite pignorato (Allegato 6A)

I cespiti pignorati, ubicati lungo la via Riva Peglio dista circa 325 m, in linea d'aria (indicata col colore giallo), dal Municipio di Buonabitacolo (SA). È possibile raggiungere il cespite in auto, in particolare, fissando come punto di partenza il Municipio, attraverso via La Greca che attraversa longitudinalmente l'abitato e si innesta su via Riva Peglio.

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di Buonabitacolo (SA) con l'ubicazione del cespite pignorato (figura 1, Allegato 6B), Sovrapposizione Ortofoto/Catastale di Buonabitacolo (SA) (figura 3 - Allegato 6C).



Figure 2: Stralcio Catastale via Riva Peglio, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6B)

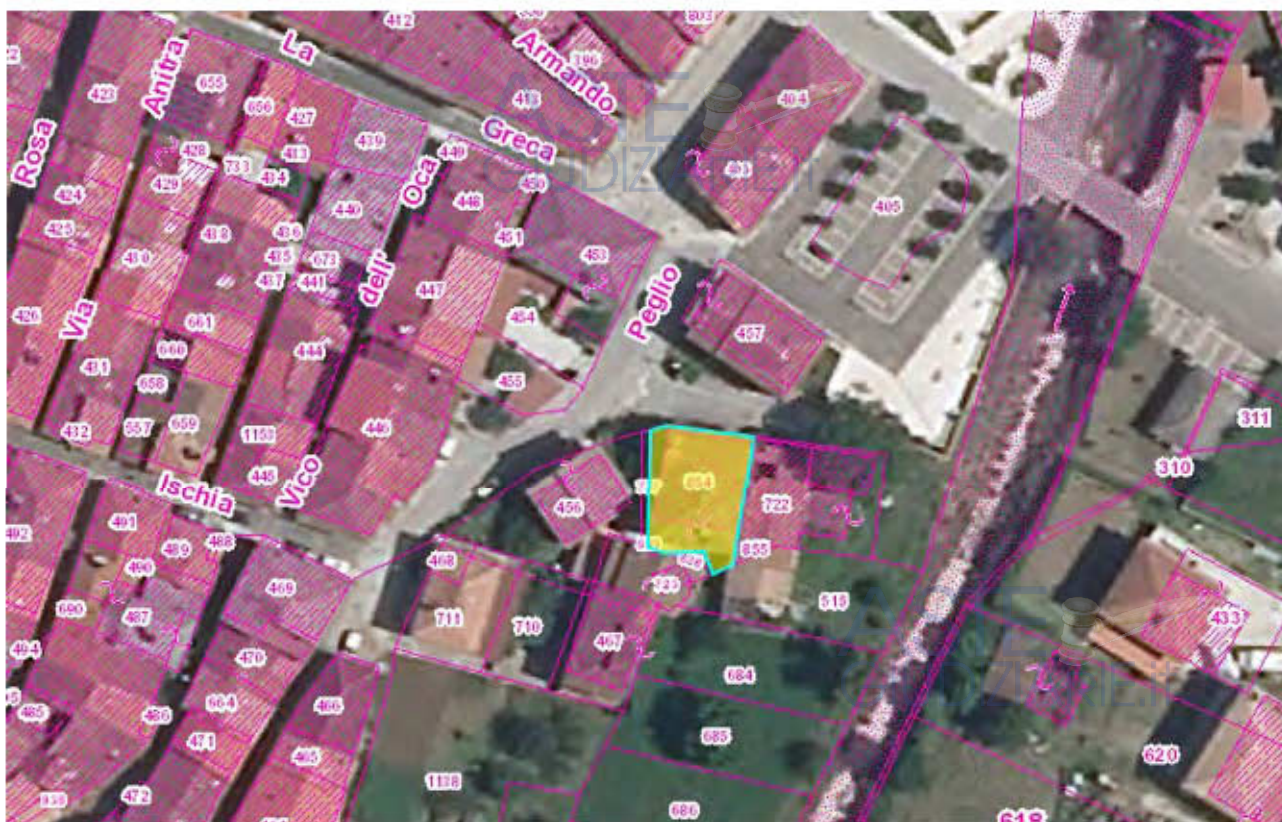


Figure 3: Stralcio Catastale su ortofoto via Riva Peglio, ubicazione del cespite pignorato (Allegato 6C)

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).

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

QUESITO n°2: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

I cespiti ubicati in via Nazionale sono pervenuti all'esecutato, [REDACTED], quali beni personali gli immobili attualmente individuati catastalmente **al Fg.10 p.la 854 sub 2-3-4, in virtù di pubblicazione di Atto di DONAZIONE a rogito del notaio Dott. Carlo TORTORELLA del 19/12/1981, Rep. n. 37415** (Allegato 7A).

In detto Atto di Donazione alle pagg. 4-5, si legge: "2) Al figlio [REDACTED], che accetta, i seguenti immobili in agro di Buonabitacolo, **terreno agricolo alla località Riva Peglio, con annesso fabbricato rurale composto di un deposito in piano terra e tre vani in piano primo ad uso aziendale accatastato il 15/11/1990 con mod 26 n.2028 ...**".

Pertanto l'atto di donazione dell'immobile a rogito del notaio Carlo Tortorella, ovvero **l'Atto di DONAZIONE del 19/12/1981, Rep. n. 37415 costituisce il titolo antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratti di mappa (Allegato 5E), Planimetrie Catastali (Allegato 5F), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7D). Da un'attenta analisi della documentazione acquisita, da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e relativi atti notarili ed ispezioni ipotecarie, emerge che: **i dati catastali dei beni pignorati, indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano coerenti con i dati reali degli immobili indicati nell'ultimo passaggio di proprietà, ovvero l'Atto di DONAZIONE del 19/12/1981, Rep. n. 37415.**

Si precisa che nella Certificazione Notarile in atti, viene erroneamente riportato il Rep. N. 37412 invece del corretto Rep. N. 37415 (Allegato 7A)

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto, sempreché il pignoramento sia stato eseguito per l'intero segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale pignoramento eseguito su ½ dei beni...

Non ricorre il caso in esame.

La C.T.U. ha acquisito, presso gli uffici preposti del Comune di Buonabitacolo (SA), la documentazione richiesta, ovvero Certificato di Residenza, Certificato di Residenza Storico e Certificato di Stato Civile ed Estratto del registro degli atti di matrimonio completo di eventuali annotazioni a margine dello stesso e la data della relativa annotazione (Allegato 3A).

L'esecutato, [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] il 24/04/1992 in Morigerati (SA) Anno 1982 Parte II Serie B N. 4, **non sono presenti annotazioni a margine**; pertanto risultano tra loro coniugati in regime di Comunione dei beni.

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

Non ricorre il caso in esame.

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

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

La CTU, dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, ritiene che i cespiti oggetto di procedura siano divisibili e pertanto **si ritiene opportuno suddividere detto bene in più lotti di vendita**.

Di seguito si riporta uno schema sintetico dei tre lotti:

LOTTO UNO

PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO DI 159,62 MQ NETTI COMPLESSIVI, COMPRESIVI DI BALCONI E TERRAZZE, COSTITUITO DA UN UNICO LIVELLO ABITATIVO AL PIANO PRIMO; UBICATO IN VIA IN VIA RIVA PEGLIO, N° 7, DEL COMUNE DI BUONABITACOLO (SA); CENSITO AL N.C.E.U., AL FOGLIO 10, ALLA P.LLA 854 SUB 4.

IL LOTTO DI VENDITA CONFINA CON (ALLEGATO 5E) A PIANO TERRA CON:

- A NORD CON VIA RIVA PEGLIO;
- A SUD CON LA P.LLA 854 SUB 2;
- AD OVEST CON P.LLA 854 SUB 3;
- AD EST CON P.LLA 854 SUB 2;

A PIANO PRIMO:

- A NORD CON VIA RIVA PEGLIO;
- A SUD CON LA P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515;
- AD OVEST CON P.LLA 777;
- AD EST CON P.LLA 722

LOTTO DUE

PIENA PROPRIETA' DI LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI 50,40 MQ NETTI COMPLESSIVI, COSTITUITO DA UN UNICO LIVELLO AL PIANO TERRA UBICATO IN VIA RIVA PEGLIO, N°9, COMUNE DI BUONABITACOLO (SA); CENSITO AL N.C.E.U., AL FOGLIO 10, ALLA P.LLA 854 SUB 3.

IL LOTTO DI VENDITA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON VIA RIVA PEGLIO;
- A SUD CON LA P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515;
- AD OVEST CON P.LLA 777;
- AD EST CON P.LLA 854 SUB 2-4

LOTTO TRE

PIENA PROPRIETA' DI GARAGE DI 75,71 MQ NETTI COMPLESSIVI, COSTITUITO DA UN UNICO LIVELLO AL PIANO TERRA; UBICATO IN VIA IN VIA RIVA PEGLIO, N°5, DEL COMUNE DI BUONABITACOLO (SA); CENSITO AL N.C.E.U., AL FOGLIO 10, ALLA P.LLA 854 SUB 2.

IL LOTTO DI VENDITA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):

- A NORD CON VIA RIVA PEGLIO;
- A SUD CON LA P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515;
- AD OVEST CON P.LLA 854 SUB 3-4;
- AD EST CON P.LLA 722

QUESITO n°3: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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.

I cespiti pignorati che formano i **lotti di vendita 1, 2 e 3**, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Buonabitacolo (SA) rispettivamente al fg. 10 P.lla 854 sub 4, al fg. 10 p.lla 854 sub 3 e al fg. 854 sb 2 sono ubicati tutti in via Riva Peglio.

Si riporta per chiarezza di esposizione uno stralcio dell'elaborato planimetrico con ubicazione dei cespiti, in rosso il lotto uno, in azzurro il lotto due ed in verde il lotto tre:

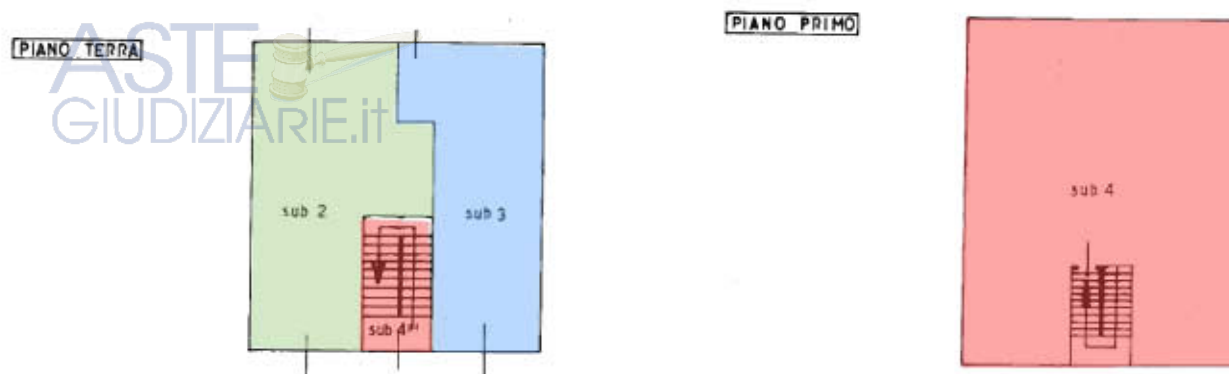


Figura 4: Stralcio elaborato planimetrico con ubicazione dei cespiti

I cespiti distano circa 325 m (in linea d'aria) dal Municipio del comune di Buonabitacolo (SA), sono situati in ambito cittadino. In particolare l'abitazione, è raggiungibile in auto mediante via La Greca che attraversa il Comune di Buonabitacolo e si innesta su via Riva Peglio.



Figura 5: Contesto cespiti - da via Riva Peglio

LOTTO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Nella Tabella delle categorie catastali degli immobili a destinazione ordinaria l'abitazione è identificata al gruppo A/2: Abitazione di tipo civile, ha una superficie netta complessiva di 159,62 mq (inclusi i balconi), con altezza utile interna pari a 2,92 m.

Dall'Estratto di mappa e dall'Elaborato planimetrico, il cespite pignorato, **fig. 10 P.IIa 854 sub 4** confina rispettivamente procedendo in senso orario (vedi fig.4):

- abitazione a piano terra: a Nord con via Riva Peglio, ad Est con fig.10 p.IIa 854 sub 2, a Sud con p.IIa 854 sub 2, ad Ovest con fig.10 p.IIa 854 sub 3;
- abitazione a piano primo: a Nord con via Riva Peglio, ad Est con fig.10 p.IIa 722, a Sud con p.IIe 838 - 839 e 515, ad Ovest con fig.10 p.IIa 777;

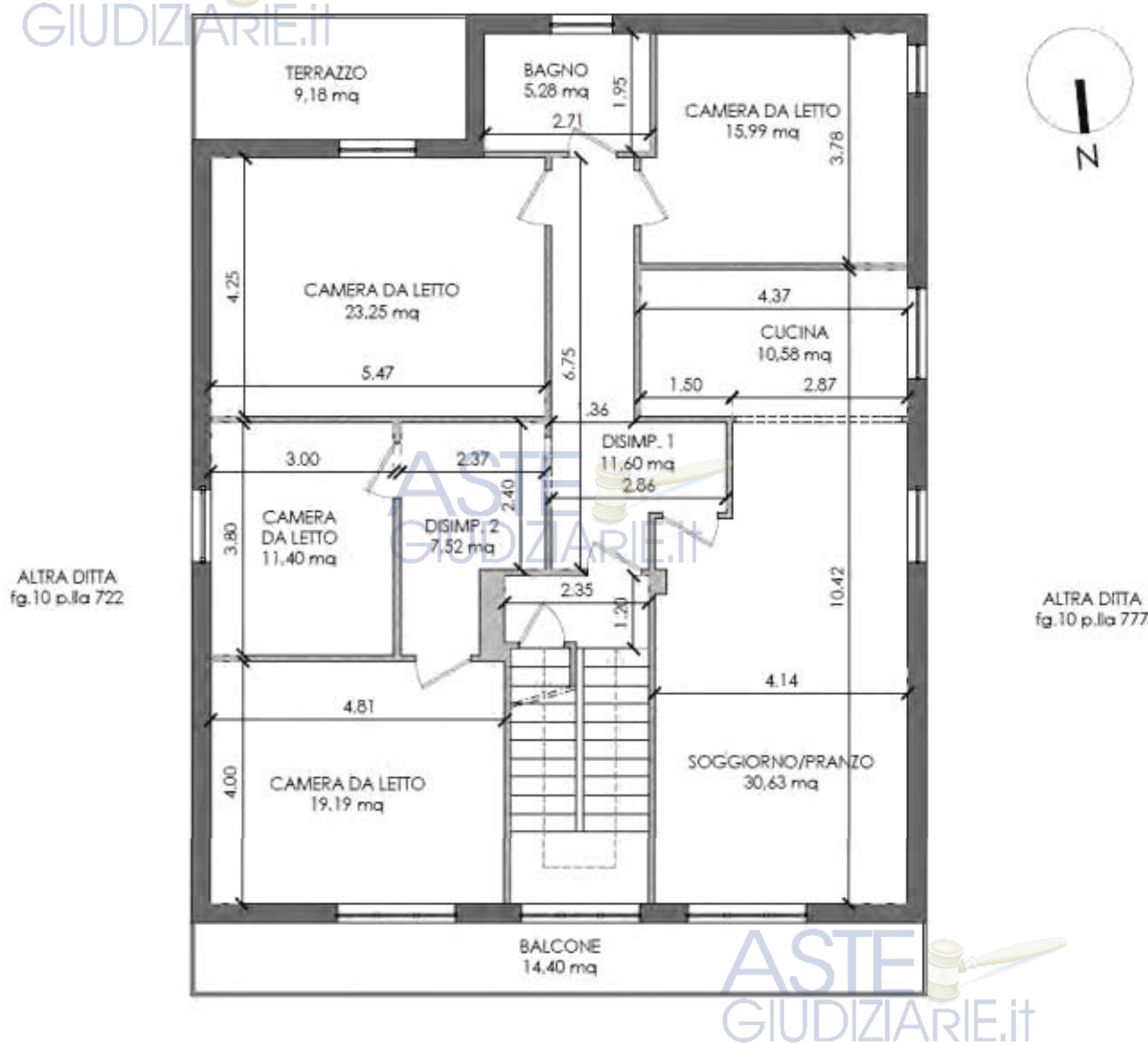


Figura 6: Rilievo Abitazione Lotto 1 Stato di fatto _ Abitazione pianta piano primo (Allegato 6D)

L'abitazione è ubicata al primo piano di un edificio unifamiliare costituito da una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato; tompagnature esterne in blocchi di cemento ed in parte in laterizio

forato con spessori variabili; tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato; infissi in pvc e persiane avvolgibili. L'abitazione è rifinita all'interno con intonaco liscio, pavimenti in piastrelle chiare in tutti gli altri ambienti, eccetto in disimpegno e zona giorno dove sono presenti piastrelle in segato di marmo. Si accede all'abitazione da un vano scala prospiciente via Riva Peglio. Risulta dotato di caminetto, di acqua potabile municipale, di energia elettrica; lo scarico delle acque nere è convogliato alla fognatura pubblica. L'abitazione ha una buona esposizione, nel complesso è luminoso; lo stato di manutenzione complessivo è discreto, presenta finiture di tipo civile. Sempre dal vano scala si accede al sottotetto non abitabile.

Risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Unità Immobiliare, piano 1, sito in via Riva Peglio, Comune di Buonabitacolo (SA), riportato al Fl. 10, P.lla 854 sub 4, Categoria A/2, classe 5, Consistenza 22 vani, Superficie Catastale Tot. 164 mq totale escluse aree scoperte 157 mq, Rendita Euro 596,51 (vedi Allegato 5B - Allegato 5D).

L'abitazione si articola su un unico livello posto al piano primo, si precisa che i locali posti nel sottotetto non hanno le caratteristiche minime per l'abitabilità e pertanto non saranno censiti. Ha una superficie complessiva netta interna pari a circa 135,44 mq e pari a 23,58 mq di superfici esterne (balconi e terrazze); l'altezza degli ambienti interni è pari a 2,92 m, risulta esposto prevalentemente a nord. Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.6 (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica). Esso costituisce un'unità indipendente.

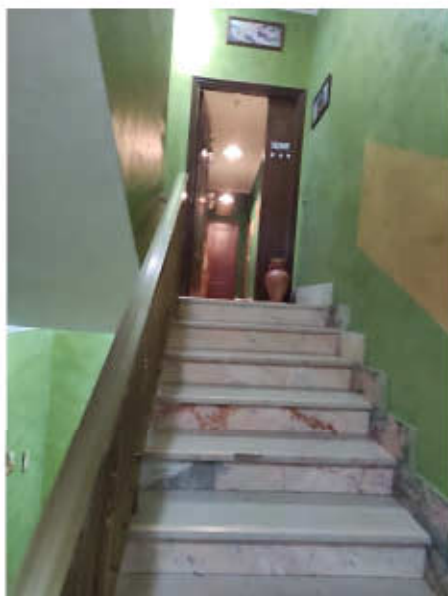


Figura 7: Scale di ingresso



Figura 8: Disimpegno



Figura 9: Zona Giorno



Figura 10: Zona giorno



Figura 11: Cucina

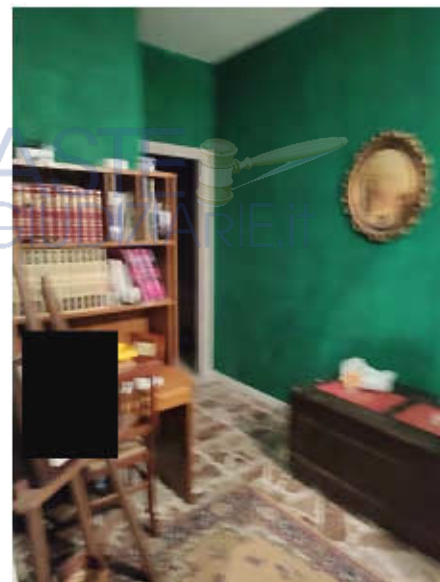


Figura 12: Disimpegno



Figura 13: Ingresso a Zona Giorno



Figura 14: Camera da letto 1

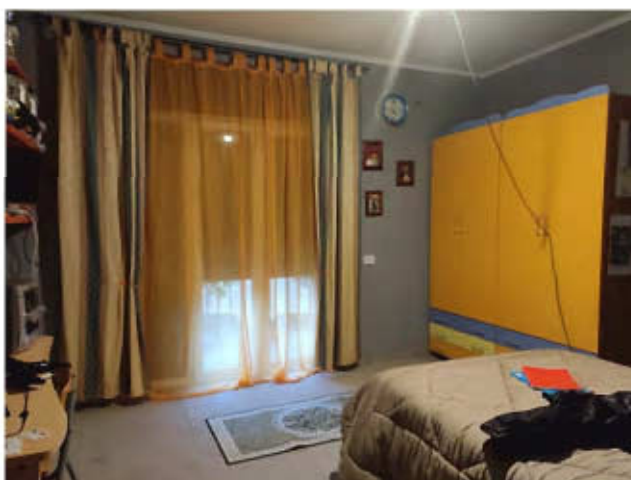


Figura 15: Camera da letto 2



Figura 16: Camera da letto 3



Figura 17: Camera da letto 4



Figura 18: Camera da letto 5



Figura 19: Servizi Igienici



Figura 20: Servizi Igienici 2

LOTTO 2: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Nella Tabella delle categorie catastali degli immobili a destinazione ordinaria l'immobile è identificato al gruppo C/3: Laboratori per arti e mestieri, ha una superficie netta complessiva di 50,40 mq, con altezza utile interna di 3,00 m.

Dall'Estratto di mappa e dall'Elaborato planimetrico, il cespite pignorato, **fg. 10 P.IIa 854 sub 3** confina rispettivamente procedendo in senso orario (vedi fig.4):

- Laboratorio per Arti e Mestieri: a Nord con via Riva Peglio, ad Est con fg.10 p.IIa 854 sub 2 e 4, a Sud con fg.10 p.IIe 838-839-515, ad Ovest con fg.10 p.IIa 777;

Il locale è ubicato al piano terra di un edificio unifamiliare costituito da una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato; rompagnature esterne in blocchi di cemento ed in parte in laterizio forato con spessori variabili; tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato; infissi in pvc. Il locale è rifinito all'interno con intonaco liscio, pavimenti in piastrelle chiare in tutti gli altri ambienti. Si accede all'immobile da un vano d'accesso indipendente su via Riva Peglio. Risulta dotato di acqua potabile municipale e di energia elettrica; lo scarico delle acque nere è convogliato alla fognatura pubblica. Il locale ha una buona esposizione, nel complesso è luminoso; lo stato di manutenzione complessivo è buono, presenta finiture di tipo civile.

Risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Locale Artigianale, piano terra, sito in via Riva Peglio, Comune di Buonabitacolo (SA), riportato al Fl. 10, P.lla 854 sub 3, Categoria C/3, classe 1, Consistenza 55 mq, Rendita Euro 59,65 (vedi Allegato 5B - Allegato 5D).

Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.21 (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica), Esso costituisce un'unità indipendente.

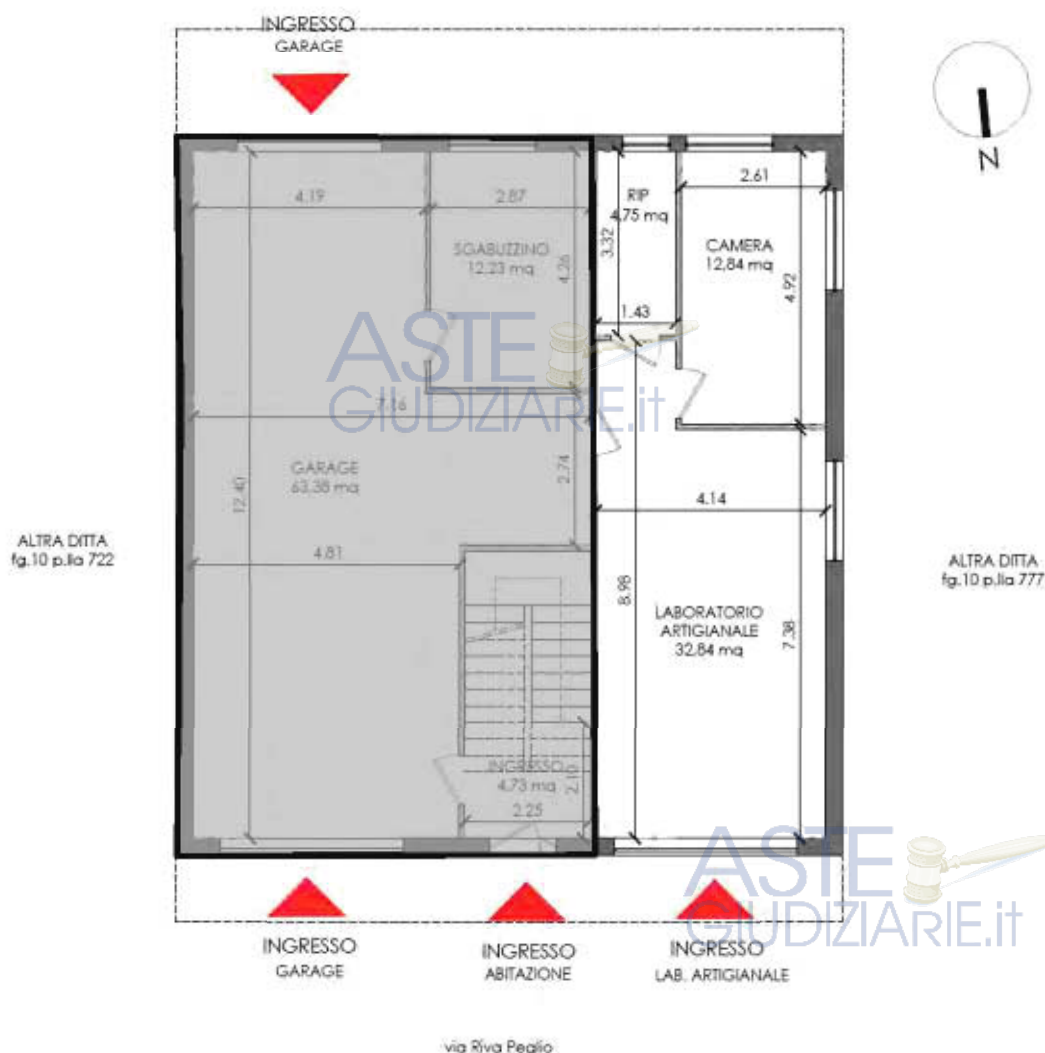


Figura 21: Rilievo Stato di fatto Lotto 2, Laboratorio per Arti e Mestieri_ pianta piano terra (Allegato 6D)

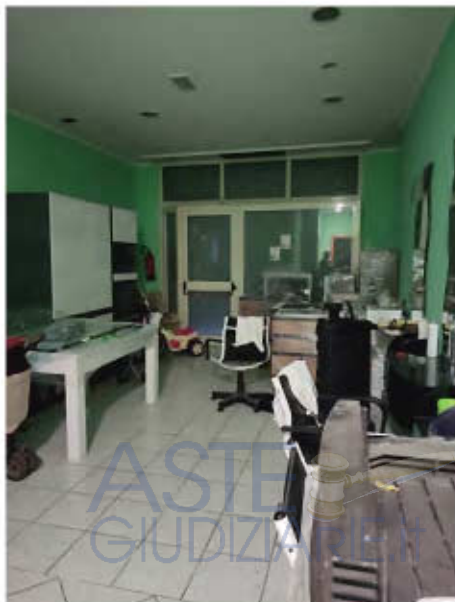


Figura 21: Interno Loc. Artigianale



Figura 22: Interno Loc. Artigianale



Figura 23: Servizi Igienici



Figura 24: Camera

LOTTO 3: GARAGE

Nella Tabella delle categorie catastali degli immobili a destinazione ordinaria l'immobile è identificato al gruppo C/6: Laboratori per arti e mestieri, ha una superficie netta complessiva di 75,71 mq. con altezza utile interna di 3,00 m.

Dall'Estratto di mappa e dall'Elaborato planimetrico, il cespite pignorato, **fg. 10 P.Ila 854 sub 2** confina rispettivamente procedendo in senso orario (vedi fig.4):

- Locale Garage: a Nord con via Riva Peglio, ad Est con fg.10 p.Ila 722, a Sud con fg.10 p.Ile 838-839-515, ad Ovest con fg.10 p.Ila 854 sub 3-4;

Il locale è ubicato al piano terra di un edificio unifamiliare costituito da una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato; rompagnature esterne in blocchi di cemento ed in parte in laterizio forato con spessori variabili; tramezzature interne dello spessore di 11 cm in laterizio forato; infissi in pvc. Il locale è rifinito all'interno con intonaco liscio, pavimenti in piastrelle chiare in tutti gli altri ambienti. Si accede all'immobile da un vano d'accesso indipendente su via Riva Peglio. Risulta dotato di energia elettrica. Il locale ha una buona esposizione, nel complesso è luminoso; lo stato di manutenzione complessivo è buono, presenta finiture di tipo civile.

Risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Locale Garage, piano terra, sito in via Riva Peglio, Comune di Buonabitacolo (SA), riportato al Fl. 10, P.lla 854 sub 2, Categoria C/6, classe 8, Consistenza 67 mq, Rendita Euro 145,33 (vedi Allegato 5B - Allegato 5D).

Si rimanda, per maggiore chiarezza alle figure n.25 (Allegato 6D - Allegato 6E - documentazione fotografica). Esso costituisce un'unità indipendente.

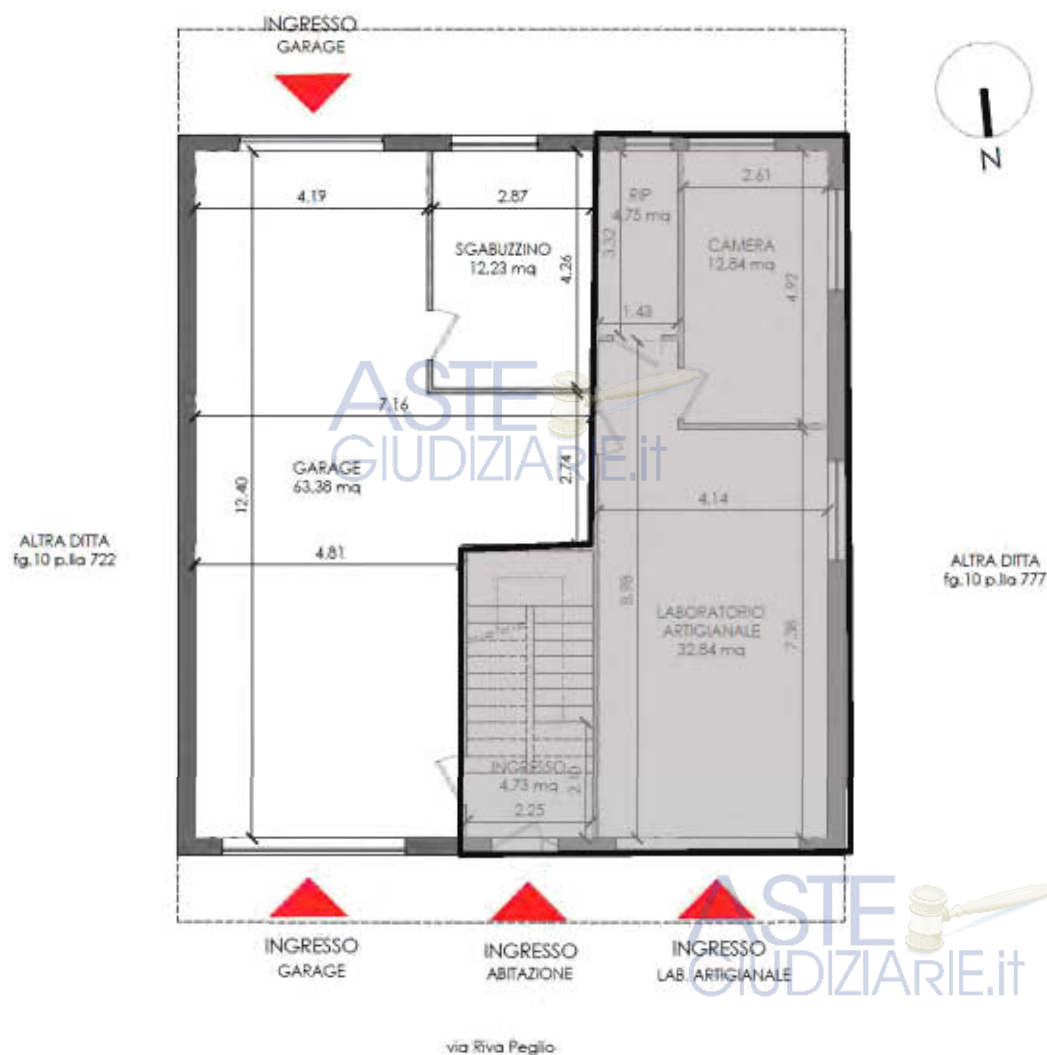


Figura 25: Rilievo Stato di fatto Lotto 3, Locale Garage_ pianta piano terra (Allegato 6D)



Figura 26: Ingresso garage



Figura 27: Interno Garage



Figura 28: Interno Garage



Figura 29: Interno garage

La **superficie commerciale** racchiude:

- La superficie di calpestio dei vani principali ed accessori diretti più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisorii interni, in misura del 100% fino ad un massimo di 50 cm;

- Il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali, fino ad un massimo di 25 cm;
- Per le pertinenze esclusive di ornamento: *superficie scoperta a giardino o simile* il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, il 2% per superfici eccedenti detto limite; *balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e/o accessori* il 30% fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente i 25 mq; il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% per la quota eccedente 25 mq qualora non siano comunicanti;
- Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (*depositi, garage, cantine, soffitte, verande, portici, tettoie, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.*): il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

LOTTO UNO: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

fg.10 p.lla 854 sub 4

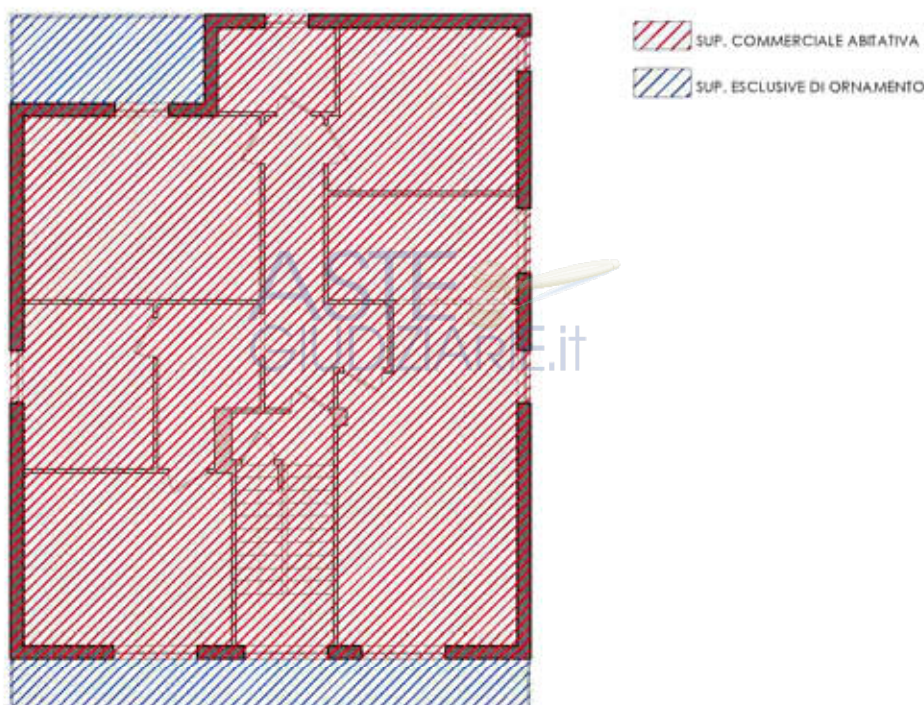


Figure 30: Schemi superfici Lotto uno - Abitazione di tipo civile

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

SUP. COMMERCIALE ABITATIVA = 169,62 mq

BALCONE = 23,58 mq computati al 30% = 7,07 mq

> TOTALE = 176,69 mq

SUP LORDA TOTALE = 176,69 mq

LOTTO DUE: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

fg.10 p.lla 854 sub 3

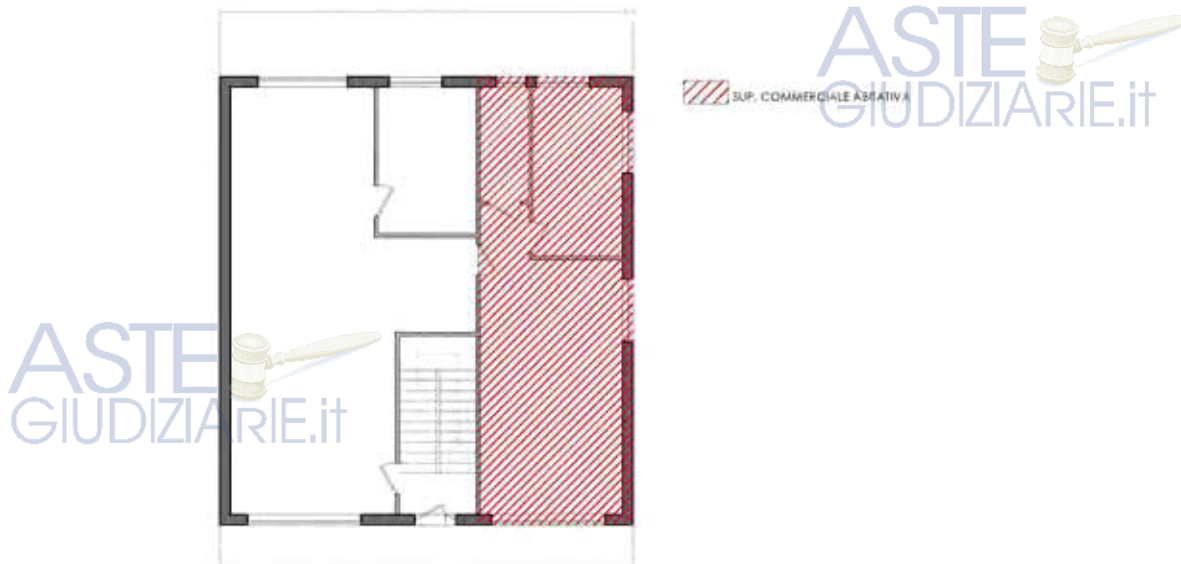


Figure 31: Schemi superficiali lotto due - Laboratorio per Arti e Mestieri

LOCALE ARTIGIANALE

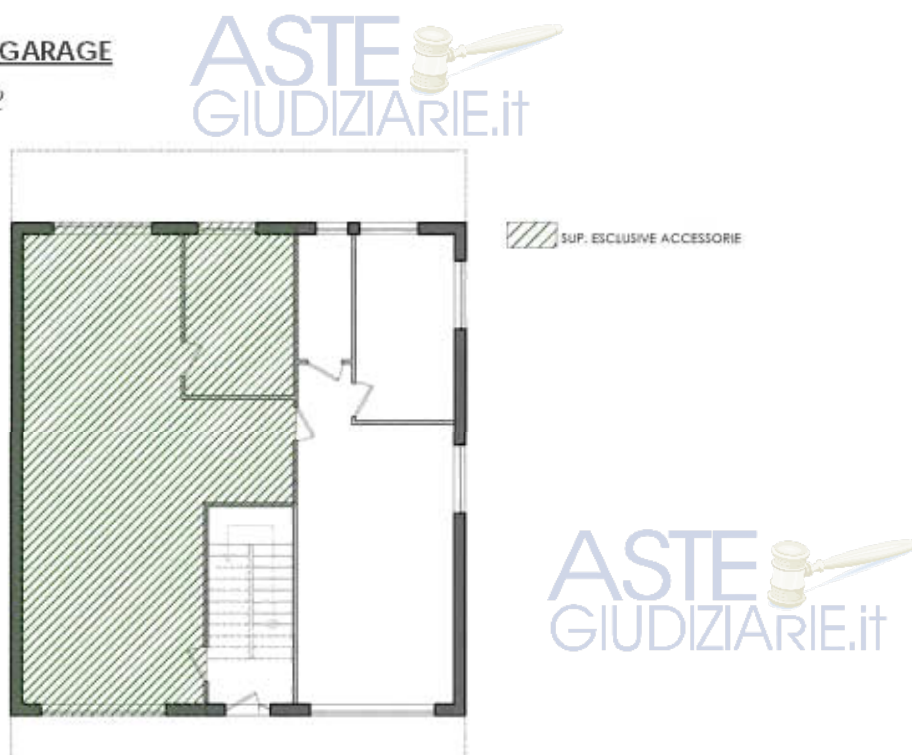

SUP. COMMERCIALE = 58,37 mq

> TOTALE = 58,37 mq

SUP LORDA TOTALE = 58,37 mq

LOTTO TRE: LOCALE GARAGE

fg.10 p.lla 854 sub 2



 Figure 32: Schemi superficiali lotto due - Locale Garage

LOCALE GARAGE

SUP. COMMERCIALE = 84, 59 mq computati al 50%= 42,30 mq

> TOTALE = 42,30 mq

SUP LORDA TOTALE = 42,30 mq



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.

Dalle indagini effettuate, **non è stata riscontrata la presenza di attestato di prestazione energetica.**

I costi per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica ammontano a circa 200 € per ciascun lotto.

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) 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.

Non ricorre il caso specifico.

QUESITO n°4: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

I cespiti sono pervenuti all'esecutato, nella configurazione di fabbricato rurale - ovvero di **abitazione censita al Catasto terreni al fg.10, P.lla n.854** - in virtù di **Atto di Donazione** del 19/12/1991 a rogito del notaio Dott. Carlo TORTORELLA, **Rep. n. 37415** registrato a Lagonegro il 02/01/1992 al n.1 (Allegati 7A - 7B).

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratti di mappa (Allegato 5E), Elaborati planimetrici (Allegato 5F), Ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7D). Da un'attenta analisi della documentazione acquisita, da un controllo incrociato tra visure storiche catastali e relativi atti notarili ed ispezioni ipotecarie, emerge che:

- la p.lla censita al Catasto Fabbricati al fg.10 p.lla 854 Sub 2 deriva da **VARIAZIONE** del 29/01/2002 Pratica n.14312 in atti dal 15/01/2003 VAR CLS Proposto CLS Automatico (A) (n.33355.1/2002)
- la p.lla censita al Catasto Fabbricati al fg.10 p.lla 854 Sub 3 deriva da **VARIAZIONE** del 29/01/2002 Pratica n.14312 in atti dal 29/01/2003 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n.1074.1/2003)
- la p.lla censita al Catasto Fabbricati al fg.10 p.lla 854 Sub 4 deriva da **VARIAZIONE** del 19/03/2015 Pratica n.SA0087079 in atti dal 19/03/2015 G.A.F. Codifica piano incoerente (n.32758.1/2015)

La p.lla di terreno identificato al C.T. sul quale è stato edificato l'immobile contenente i cespiti in esecuzione, è censita al Catasto Terreni al fg. 10 mappale 854 (Allegato 5 D), dai riscontri effettuati emerge che:

- Il mappale censito al Catasto terreni al fg.10 p.lla 854 è stato generato in seguito a frazionamento del 29/04/1991 in atti dal 04/09/1991 T.F. 933/91 (n.933.1/1991), che ha portato alla variazione e/o soppressione delle p.lle 560 e 855, sempre al fg.10

Alla luce di quanto su esposto, è lecito affermare che sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nella nota di trascrizione con quelli di acquisizione del bene, non avendo riscontrato nessuna difformità (Allegato 2A e Allegato 7A e 7B).

- 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 e di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni;
 - Se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

Non sono state riscontrate variazioni successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nell'atto di pignoramento immobiliare.

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. A 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.

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Sister - Agenzia delle Entrate (Allegato 5F) ed effettuati i rilievi metrici e fotografici sul bene oggetto di

procedura esecutiva (Allegato 6D e Allegato 6E), precisa **che sussistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali di tutti i lotti**, come si evince dalle schede planimetriche allegate (Allegato 5F).

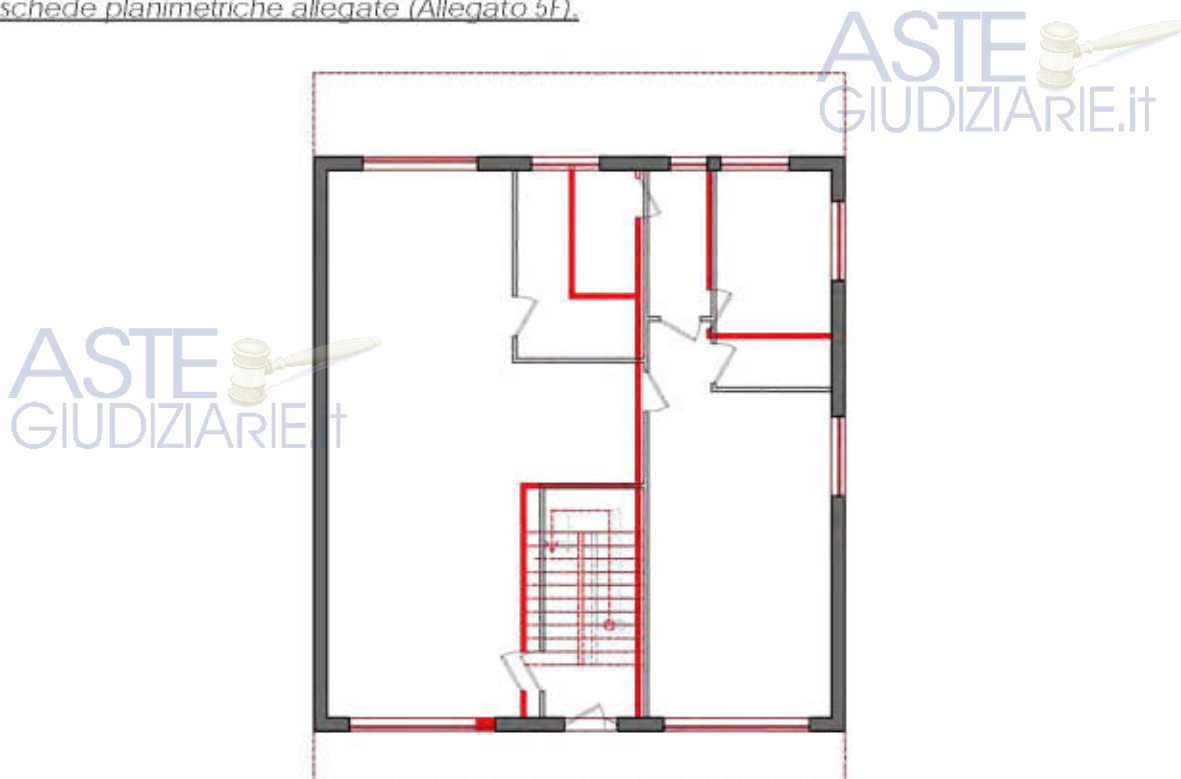


Figura 33: Sovrapposizione planimetria catastale (in rosso) su rilievo stato di fatto - Lotto Due e Lotto Tre

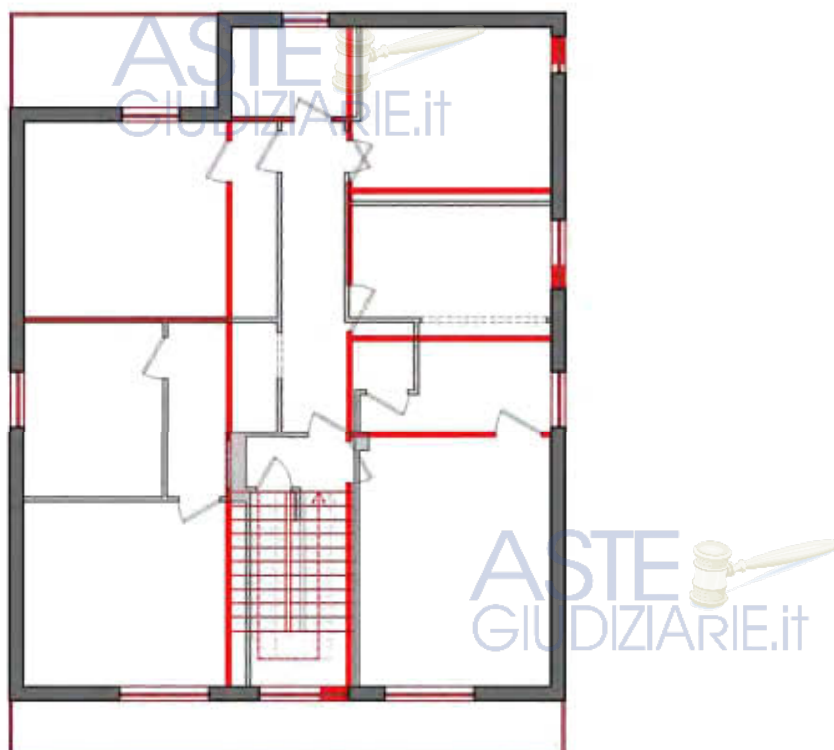


Figura 34: Sovrapposizione planimetria catastale (in rosso) su rilievo stato di fatto - Lotto Uno

Le schede catastali dei Lotti 1 - 2 - 3 non risultano aderenti rispetto allo stato dei luoghi, come si evince dalle schede planimetriche allegate, ma presenta lievi modifiche.

I costi necessari per l'eliminazione delle riscontrate difformità, sono pari a 600 € per ciascun lotto, in quanto si ravvisa la necessità di predisporre n°3 Docfa per variazione planimetrica degli spazi interni.

QUESITO n°5: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

In merito a questo punto, la C.T.U., acquisiti gli Elaborati planimetrici dalla piattaforma Sister - Agenzia delle Entrate (Allegato 5F)

LOTTO DI VENDITA UNO - PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO UNO: PROPRIETA' DI ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
 UBICATO IN BUONABITACOLO (SA) IN VIA RIVA PEGLIO, 7;
 L'IMMOBILE È COMPOSTO DA 6 VANI, CON SERVIZI;
 È RIFORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 10, P.LLA 854 SUB 4
 CONFINA A PIANO TERRA A NORD CON VIA RIVA PEGLIO; A SUD CON FG.10 P.LLA 854 SUB 2, AD OVEST CON FG.10 P.LLA 854 SUB 3; AD EST CON P.LLA 854 SUB 2.
 CONFINA A PIANO PRIMO A NORD CON VIA RIVA PEGLIO; A SUD CON FG.10 P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515, AD OVEST CON FG.10 P.LLA 777; AD EST CON P.LLA 722.
 IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE
 NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE
 PREZZO BASE DELLA PROPRIETA' EURO 87.300,00 €

LOTTO DI VENDITA DUE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO DUE: PROPRIETA' DI LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI;
 UBICATO IN BUONABITACOLO (SA) IN VIA RIVA PEGLIO, 7;
 L'IMMOBILE È COMPOSTO DA 6 VANI, CON SERVIZI;
 È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 10, P.LLA 854 SUB 3;
 CONFINA A NORD CON VIA RIVA PEGLIO; A SUD CON FG.10 P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515, AD OVEST CON FG.10 P.LLA 777; AD EST CON P.LLA 854 SUB 2-4.
 IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE
 NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE
 PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO **16.300,00 €**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DI VENDITA TRE – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO TRE: PROPRIETA' DI GARAGE;
 UBICATO IN BUONABITACOLO (SA) IN VIA IN VIA RIVA PEGLIO, N°5;
 L'IMMOBILE HA UNA CONSISTENZA CATASTALE PARI A 75,71 MQ;
 È RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 10, P.LLA 854 SUB 2
 CONFINA A NORD CON VIA RIVA PEGLIO; A SUD CON FG.10 P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515, AD OVEST CON FG.10 P.LLA 854 SUB 3-4; AD EST CON P.LLA 722.
 IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE
 NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE
 PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO **17.400,00 €**

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano:

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto
 via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091
 Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

29

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

A partire dal 10/09/2022, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Buonabitacolo (SA), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato ad esclusione della richiesta del certificato di destinazione urbanistica, essendo, detto bene, un'unità abitativa che ricade **Zona A** avente la destinazione di **Centro Storico**. In data 21/01/2023 estraeva copia dei titoli abilitativi e relativi allegati (Allegato 8A - 8B) e relazionava, in merito al quesito, quanto segue.

Sul fabbricato, dalle indagini esperite presso l'ufficio tecnico comunale risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta n°20 del 24/10/1977 con elaborati grafici;
- Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 47/85, acquisita al prot. 100/C del 30/04/1986, con allegati tecnici;

Si precisa che l'istanza di Condonò ai sensi della legge 47/85, a tutt'oggi risulta non definita per mancanza di integrazione documentale e del pagamento di Oblazione ed Oneri.

Si allega agli atti la Dichiarazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Buonabitacolo (SA) sulla documentazione rinvenuta nei loro archivi (Allegato 8B).

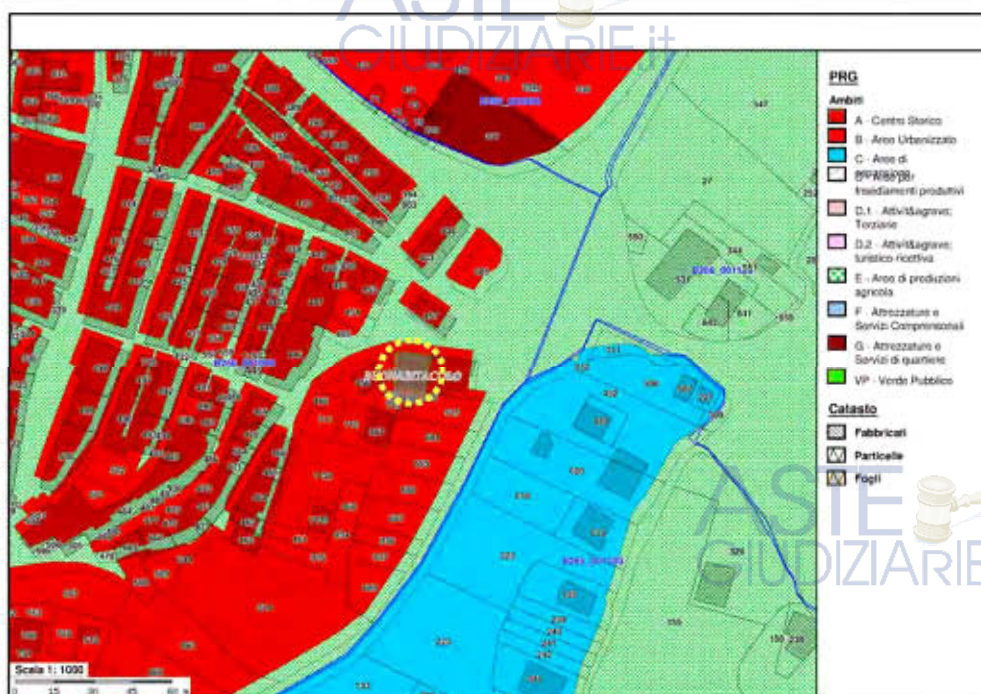


Figura 35: Stralcio PRG _ Zonizzazione (Allegato 8C)

Attualmente lo strumento urbanistico che vige nel Buonabitacolo (SA) è il Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazione Coc. n. 1 del 19 gennaio 1980.

I cespiti oggetto di pignoramento, dalle indagini effettuate, vedi Allegati 8, nel PRG di Buonabitacolo (SA), censiti al N.C.E.U. fg.10, p.lla n.854 sub 2 - 3 - 4 ricadono in zona A avente la destinazione di Centro storico.

L'ambito in cui sono ubicati i cespiti risultano dotati di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete elettrica, pubblica illuminazione - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 847/1964), e di opere di urbanizzazione secondaria (quali scuole, municipio, chiese - secondo quanto disciplinato dalla legge n. 865/1971 e successive modifiche), sono presenti anche attività commerciali.

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: 1) schede planimetriche catastali; 2) aereofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; 3) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); 4) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; 5) 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 edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 01.09.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo per le eventuali accertate modifiche allo 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).

Non ricorre il caso specifico.

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 01.09.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Non ricorre il caso specifico.

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...), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Non ricorre il caso specifico.

*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 detta planimetria sia in formato ridotto del 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 DPR 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 norma 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).

Relativamente all'immobile oggetto di procedura esecutiva, contenente le tre unità immobiliari rispettivamente Lotto 1 - Abitazione di tipo Civile, Lotto 2 - Laboratorio per Arti e Mestieri, Lotto 3 - Garage, si riscontra, sotto il profilo urbanistico, la presenza di un progetto approvato con Nulla Osta N°20 del 24/10/1977, a nome di ██████████, padre dell'esecutato, che prevedeva la costruzione di un piano rialzato su di un fabbricato esistente. **Per quanto riguarda, invece, l'istanza di Condono presentata ai sensi della legge 47/85, si riscontra la richiesta sanatoria per ampliamento del fabbricato in difformità dal titolo acquisito e del cambio di destinazione d'uso dei locali depositato a piano terra.** Si riporta di seguito la sovrapposizione dello stato di fatto ed il progetto presentato con la domanda di Condono ai sensi della legge 47/85, al fine di rendere maggiormente evidenti le difformità, di superfici e volumi, riscontrate per il Lotto 1:

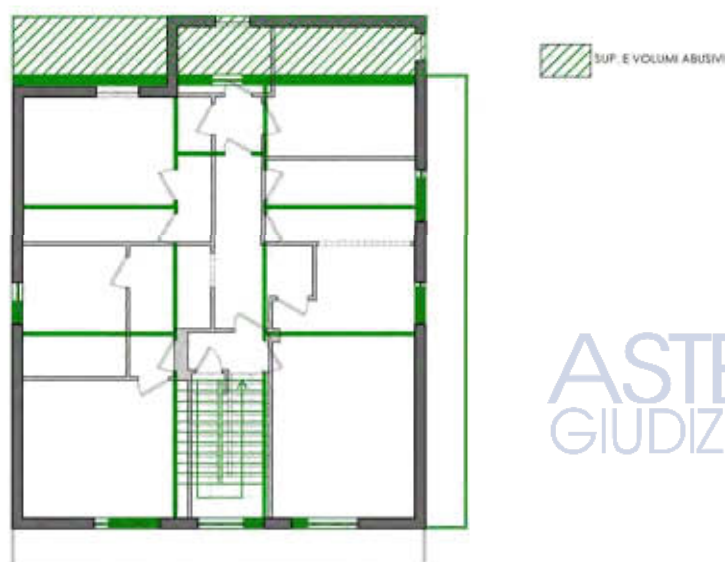


Figure 36: Sovrapposizione planimetria progetto approvato (in verde) su rilievo stato di fatto _ Lotto 1

Come si evince dalla figura n.36, dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto con la planimetria del progetto approvato risulta, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, una serie di variazioni sulla posizione delle aperture e dei volumi/superfici abusive. Non è riportato lo stato di fatto del piano terra al momento della richiesta del Nulla Osta N°20 del 24/10/1977.

Relativamente alla conformità del fabbricato rispetto ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza di sanatoria, *acquisita al prot. 100/C del 30/04/1986*, si evidenziano le seguenti difformità:

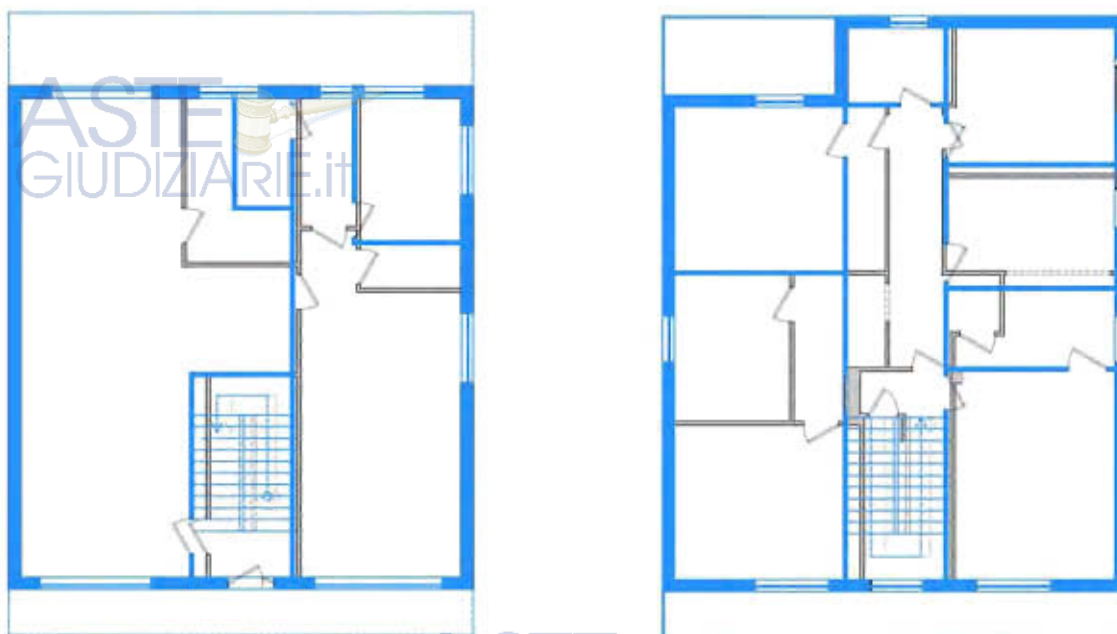


Figure 37: Sovrapposizione planimetria richiesta in sanatoria (in azzurro) su rilievi dello stato di fatto

Come si evince dalla figura n.37, dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto con la planimetria del progetto presentato con la domanda di sanatoria, si evince una diversa distribuzione degli spazi interni nonché una variazione della posizione delle aperture.

Per la sanatoria ai sensi della legge 47/85, è stata corrisposta una rata di oblazione pari a € 566.000.

Dalla documentazione acquisita, si evince che all'oggi, **per la definizione della pratica di condono relativa all'abitazione, restano da pagare le seguenti somme:**

- € 837,11 di Oblazione a conguaglio;
- € 262,40 di Oneri Concessori a conguaglio;

Per la definizione della pratica di condono relativa al cambio di destinazione d'uso del laboratorio per Arti e Mestieri, restano da pagare le seguenti somme:

- € 423,97 di Oblazione a conguaglio;
- € 726,65 di Oneri Concessori a conguaglio;

Si allegano le richieste di conguaglio disposte dall'UTC di Buonabitacolo (Allegato 8F)

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

- 1) **art. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- 2) **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);
- 3) **art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 di 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 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 temporaneamente 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**.

Non ricorre il caso in esame.

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.

Non ricorre il caso in esame.

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

Si allega agli atti la Dichiarazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Buonabitacolo (SA) sulla documentazione rinvenuta nei loro archivi (Allegato 8B).

Non è stata riscontrata l'esistenza della dichiarazione di agibilità relativamente all'intero fabbricato né delle singole unità immobiliari. Non si è ravvisata la necessità di acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica, in quanto i cespiti pignorati sono costituiti da unità immobiliari.

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...

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

Attualmente tutti e tre i lotti risultano occupati ed utilizzati dalla famiglia della figlia del debitore esecutato, la [REDACTED]. L'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

Si allega agli atti il certificato di Residenza storico della Sig.ra [REDACTED] unitamente al Certificato dello stato di famiglia (Allegato 3B).

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.

Non ricorre il caso specifico.

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..)

Per la determinazione del costo di locazione, si rimanda al Quesito n°12, in particolare al paragrafo dedicato alla stima per valori di locazione.

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato di 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.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti (allegato 7B), effettuate dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del pignoramento, si evince:

- a) Sono state riscontrate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa:

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati				
Foglio 10, P.IIa 854 Sub 1-2-3-4 – Buonabitacolo (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 01/02/2008	Registro Particolare 3128	Atto esecutivo o cautelare	■	■
	Registro Generale 4552	verbale di pignoramento	■	■

- b) sono state riscontrate trascrizioni di domande giudiziali;

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati				
Foglio 10, P.IIa 854 Sub 2-3-4 – Buonabitacolo (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 30/09/2019	Registro Particolare 29035	Atto esecutivo o cautelare	■	■
	Registro Generale 37967	verbale di pignoramento	■	■

- c) non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione al coniuge;
 d) non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
 e) non è stata riscontrata la presenza di regolamento condominiale;
 f) non è stata riscontrata la presenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

*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 di provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

Tale ipotesi non sussiste in quanto sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 7B), non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale né in data antecedente né in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Non ricorre il caso specifico.

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

Tra questi si segnalano:

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

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti, effettuata dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del Pignoramento, sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie:

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 10, P.IIa 854 Sub 2-3-4 – Buonabitacolo (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del 23/12/2003	Registro Particolare 7579 Registro Generale 44975	Ipoteca volontaria	████████████████████	████████
Iscrizione del 21/01/2011	Registro Particolare 319 Registro Generale 2565	Ipoteca legale	████████████████████	████████

Si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. N. 347/1990 relativamente ai costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.
- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.
- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente al cespite in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole ammonta ad Euro 524,00 per un totale di n. 2 formalità. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per ciascun Lotto:



LOTTO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 786,00
Spese per regolarizzazione catastale, DOCFA sub 4	€ 600,00
Spese per Sanatoria L.47/85	€ 1 099,51
Attestato di prestazione Energetica	€ 200,00
Totale da decurtare	€ 2.685,51
arrotondata	€ 2.700,00

LOTTO 2: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 786,00
Spese per regolarizzazione catastale, DOCFA sub 3	€ 600,00
Spese per Sanatoria L.47/85	€ 1 150,62
Attestato di prestazione Energetica	€ 200,00
Totale da decurtare	€ 2.736,62
arrotondata	€ 2.800,00

LOTTO 3: GARAGE

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 786,00
Spese per regolarizzazione catastale, DOCFA sub 2	€ 600,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 200,00
Totale da decurtare	€ 1.586,00
arrotondata	€ 1.600,00

Tali costi verranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta di ciascun lotto, di cui si tratterà successivamente al **Quesito n°12**.



QUESITO n°9: Verificare se i beni pignorati ricadono 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.



Non ricorre il caso specifico. La C.T.U., acquisita la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico presso i competenti uffici pubblici, ha rilevato che detti beni non ricadono su area 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 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 art.1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n.222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Basilicata).

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

Dai riscontri effettuati sulle Ispezioni ipotecarie dell'unità immobiliare pignorata, allegate agli atti (Allegato 7B), si evince che detti **beni appartengono per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato** [REDACTED]



Non risultano diritti né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati, in sostanza non è stata riscontrata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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 scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Non ricorre il caso in esame.



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 del 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".

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il lotto in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona, STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA;**
- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio, STIMA PER VALORI UNITARI;**
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica sulla base dei canoni di locazione.**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto Unico, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Una volta individuato il valore effettivo dell'immobile, sarà possibile procedere alla stima effettiva della Nuda Proprietà oggetto di pignoramento.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono di seguito illustrati.

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 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 ALLA 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 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.

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Data l'impossibilità di reperire agenzie immobiliari sul territorio comunale di Buonabitacolo (SA) poiché inesistenti, si è fatto riferimento ai comuni limitrofi, in particolare sono state contattate due agenzie immobiliari operanti nei Comuni limitrofi di Sassano (SA) e Sala Consilina (SA). Ad entrambe le agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Lauria con l'individuazione dell'ubicazione del lotto unico;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- *Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.*

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni di due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Di seguito si riportano i risultati delle ricognizioni effettuate presso le due agenzie consultate:

Vendita di immobili adibiti ad Abitazione di tipo civile			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GABETTI Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 480,00	€ 570,00	€ 525,00

MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti,163, Sala Consilina (SA)	€ 400,00	€ 500,00	€ 450,00
Valutazioni medie €	€ 440,00	€ 535,00	€ 487,50

Vendita di immobili adibiti a Laboratorio per Arti e Mestieri			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GABETTI Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 180,00	€ 330,00	€ 255,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti,163, Sala Consilina (SA)	€ 200,00	€ 300,00	€ 250,00
Valutazioni medie €	€ 190,00	€ 315,00	€ 252,50

Vendita di immobili adibiti a Garage			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GABETTI Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 250,00	€ 400,00	€ 325,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti,163, Sala Consilina (SA)	€ 280,00	€ 440,00	€ 360,00
Valutazioni medie €	€ 265,00	€ 420,00	€ 342,50

Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono concordi tra loro. Prudenzialmente, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare riferito all'area del centro abitato di Buonabitacolo (SA) registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min}+V_{Max}}{2} = 487,50 \text{ €/mq per l'abitazione}$$

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min}+V_{Max}}{2} = 252,50 \text{ €/mq per il laboratorio per Arti e Mestieri}$$

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min}+V_{Max}}{2} = 342,50 \text{ €/mq per garage}$$

Si precisa che i dati forniti dagli operatori si basano sui dati riportati dal borsino Immobiliare (Allegato 9B).

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui gli immobili sono inseriti (qualificazione ambientale ed infrastrutturale);

- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui gli immobili si rapportano con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano);
- Caratteristiche tecnologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti);
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

Lotto 1: Abitazione civile		Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 487,50
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO	
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia media. Zona salubre. Presenza di viabilità poco trafficata	0,98	
K2 = Vetustà	Superiore agli 20 anni	0,93	
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo buono.	0,95	
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione centrale. Buona accessibilità ai mezzi privati, servizi base vicini	0,97	
K correttivo = K1xK2xK3xK4		0,84	
Vm ponderato = K x Vm		€ 409,50	

Lotto 2: Laboratorio per Arti e Mestieri		Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 252,50
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO	
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia media. Zona salubre. Presenza di viabilità poco trafficata	0,98	
K2 = Vetustà	Superiore agli 20 anni	0,93	
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo buono.	0,95	
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione centrale. Buona accessibilità ai mezzi privati, servizi base vicini	0,97	
K correttivo = K1xK2xK3xK4		0,84	
Vm ponderato = K x Vm		€ 212,10	

Lotto 3: Garage		Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 342,50
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO	
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia media. Zona salubre. Presenza di viabilità poco trafficata	0,98	
K2 = Vetustà	Superiore agli 20 anni	0,90	
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo discreto.	0,90	

K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione centrale. Buona accessibilità ai mezzi privati, servizi base vicini	0.97
K correttivo = K1xK2xK3xK4		0.77
Vm ponderato = K x Vm		€ 263,73

Di seguito si riporta la stima sintetica comparativa per i singoli lotti eseguiti:

LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile

fg.10 p.lla 854 Sub 4

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Abitazione di tipo civile	€ 409,50	176,69	€ 72.354,55

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 72.300,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e Mestieri

fg.10 p.lla 854 Sub 3

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Laboratorio per Arti e Mestieri	€ 212,10	58,37	€ 12.403,63

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{loc. artigianale} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 12.400,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO TRE: Garage

fg.10 p.lla 854 Sub 2

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Garage	€ 252,18	42,30	€ 10.667,21

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{garage} = Vu_{medio} \times K \times S \cong 10.600,00 \text{ Euro in c.t.}$$

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 10, p.lla 854 sub 2 e sub 4, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda (L), mentre per la p.lla 854 sub3, non essendoci dati riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.), si farà riferimento ai dati forniti dal Borsino Immobiliare sull'area di ubicazione dell'immobile. Si riportano di seguito i dati OMI per ciascun Lotto di vendita:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BUONABITACOLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - VERSALE/ROMA V.G. BALCONE V.P. BORSELLINO V.S. GAETANO.PIZZA E MARCHESANO.PIZZA A.MORO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	610	740	L	1,9	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	640	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	340	500	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	640	740	L	1,9	2,3	L

Figura 43: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI) in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Buonabitacolo (SA)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Figura 44: Borsino Immobiliare in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Buonabitacolo (SA)

Si consultano i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2022, accessibili tramite il sito Internet www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale abitazione di tipo civile, in Provincia di Salerno, ubicati nel Comune di Buonabitacolo (SA) per lo stato conservativo normale in Zona OMI Centro - Urbano per il lotto uno e lotto tre (Allegato 10A - 10B), sono i seguenti:

O.M.I. Semestre 1/22	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Abitazione	€ 500,00	€ 610,00	€ 555,00
Garage	€ 340,00	€ 500,00	€ 420,00

Borsino immobiliare	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Laboratorio per Arti e Mestieri	€ 184,00	€ 331,00	€ 258,00

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni di tipo civile in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Buonabitacolo (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 500 €/mq ed un valore max di 610 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda; mentre per i box/garage il valore oscilla tra un **valore min. di 340 €/mq ed un valore max di 500 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda. Invece per quanto riguarda i dati forniti dal Borsino Immobiliare e riferiti a laboratori per arti e mestieri in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Buonabitacolo (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 184 €/mq ed un valore max di 331 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda.

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

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
Lotto 1: Abitazione di tipo civile	€ 555,00	0.84	€ 466,20
Lotto 2: Laboratorio per Arti e mestieri	€ 258,00	0.84	€ 216,72
Lotto 3: Garage	€ 420,00	0.77	€ 323,40

Di seguito si riportano le stime sintetiche per valori unitari dei singoli lotti:

LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile

fg.10 p.lla 854 Sub 4

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione degli impianti elettrico/idrico minimi, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Abitazione: Valore Ponderato €/mq 466,20

ABITAZIONE

TOTALE 176,69 mq x 466,20 €/mq = 82.372,88 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 82.400,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e Mestieri

fg.10 p.lla 854 Sub 3

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione degli impianti elettrico/idrico minimi, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Locale Artigianale: Valore Ponderato €/mq 216,72

LOCALE ARTIGIANALE

TOTALE 58,37 mq x 216,72 €/mq = 12.649,95 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 12.600,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO TRE: GARAGE

fg.10 p.lla 854 Sub 2

Essendo discreto lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione degli impianti elettrico/idrico minimi, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Garage: Valore Ponderato €/mq 323,40

GARAGE

TOTALE 42,30 mq x 323,40 €/mq = 13.679,82 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V_2 = V_{U_{medio}} \times K \times S \cong 13.700,00 \text{ Euro in c.t.}$$

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile

fg.10 p.lla 854 Sub 4

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- abitazioni economiche valore min 1,90 €/mq valore max 2,20 €/mq valore medio 2,05 €/mq:

$$2,05 \text{ €/mq} \times 176,69 \text{ mq} = 362,21 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 360,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili residenziali adibiti a Abitazione			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GABETTI Via Molinella, 1 Sassano (SA)	€ 300,00	€ 450,00	€ 375,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti,163, Sala Consilina (SA)	€ 350,00	€ 550,00	€ 450,00
Valutazioni medie €	€ 325,00	€ 500,00	€ 412,50

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{\text{lordo}} = \frac{V_m + V_{\text{reale}}}{2} = \frac{360 + 412,50}{2} = \frac{772,50}{2} = 386,25 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto 1 \approx 380,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_{m \text{ lordo}} = 380,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 4 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{380 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{4560}{0,04} = 114.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 114.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e mestieri

fg.10 p.lla 854 Sub 3

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dal Borsino Immobiliare l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- locale commerciale valore min 0,92 €/mq valore max 1,57 €/mq valore medio 1,25 €/mq:

$$1,25 \text{ €/mq} \times 58,37 \text{ mq} = 72,96 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 75,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili residenziali adibiti a Laboratorio per Arti e Mestieri			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GABETTI Via Molinella, 1 Sassano (SA))	€ 150,00	€ 200,00	€ 175,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti,163, Sala Consilina (SA)	€ 180,00	€ 250,00	€ 215,00
Valutazioni medie €	€ 165,00	€ 225,00	€ 195,00

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{\text{lordo}} = \frac{V_m + V_{\text{reale}}}{2} = \frac{75 + 195}{2} = \frac{270}{2} = 135,00 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto 2 ≈ 135,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_{\text{lordo}} = 135,00 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 5 \%$ (ad uso commerciale/produttivo)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{135 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,05} = \frac{1620}{0,05} = 32.400,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 32.400,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO TRE: Garage

fg.10 p.lla 854 Sub 2

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

- abitazioni economiche valore min 1,60 €/mq valore max 2,30 €/mq valore medio 1,95 €/mq:

$$1,95 \text{ €/mq} \times 42,30 \text{ mq} = 82,48 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 85,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili residenziali adibiti a Garage			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
GABETTI Via Molinella, 1 Sassano (SA))	€ 100,00	€ 150,00	€ 125,00
MG IMMOBILIARE Via G. Matteotti,163, Sala Consilina (SA)	€ 130,00	€ 180,00	€ 155,00
Valutazioni medie €	€ 115,00	€ 165,00	€ 140,00

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{\text{lordo}} = \frac{V_m + V_{\text{reale}}}{2} = \frac{85 + 140}{2} = \frac{225}{2} = 112,50 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto 3 ≈ 110,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_{\text{m lordo}} = 110,00 \text{ €/mese}$
2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 4 \%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{110 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,04} = \frac{1320}{0,04} = 33.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = 33.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 61/2019

LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile

fg.10 p.lla 854 Sub 4

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 72.300,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 82.400,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 114.000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap.medio} = \frac{72.300,00 + 82.400,00 + 114.000,00}{3} = \frac{268.700,00}{3} \cong \text{€ } 90.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e mestieri

fg.10 p.lla 854 Sub 3

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 12.400,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 12.600,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 32.400,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap.medio} = \frac{12.400,00 + 12.600,00 + 32.400,00}{3} = \frac{57.400,00}{3} \cong \text{€ } 19.100,00 \text{ Euro in c.t.}$$

LOTTO TRE: Garage

fg.10 p.lla 854 Sub 2

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

€ 10.600,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 13.700,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 33.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

51

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap.medio} = \frac{10.600,00 + 13.700,00 + 33.000,00}{3} = \frac{57.300,00}{3} \cong \text{€ } 19.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

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 acquisti 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 da 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 di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

LOTTO UNO: Abitazione di tipo civile

fg.10 p.lla 854 Sub 4

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 90.000,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 2.700,00, abbiamo:

$$V = V_{u \text{ medio}} - \text{Spese sezione B} = 90.000 \text{ €} - 2.700 \text{ €} = \text{€ } 87.300 \text{ €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
V ≈ 87.300,00 Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

Il LOTTO UNO è pari a 87.300,00 Euro

LOTTO DUE: Laboratorio per Arti e Mestieri

fg.10 p.lla 854 Sub 3

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 19.100,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 2.800,00, abbiamo:

$$V = Vu_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 19.100 \text{ €} - 2.800 \text{ €} = \mathbf{16.300 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 16.300,00 \text{ Euro in c.t.}$



La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

Il LOTTO DUE è pari a 16.300,00 Euro

LOTTO IRE: Garage

fg. 10 p.lla 854 Sub 2

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 19.000,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 1.600,00, abbiamo:

$$V = Vu_{\text{medio}} - \text{Spese sezione B} = 19.000 \text{ €} - 1.600 \text{ €} = \mathbf{17.400 \text{ €}}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
 $V \approx 17.400,00 \text{ Euro in c.t.}$

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

Il LOTTO DUE è pari a 17.400,00 Euro

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.

Non ricorre il caso in esame.

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto di 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 separazione personale e tale sentenza non risulti essere 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**.

A partire dal 12 Febbraio 2022, la C.T.U. faceva richiesta al competente ufficio del Comune di Buonabitacolo (SA) di accesso relativamente ai Certificati di Residenza Storico, Certificato di Stato di Famiglia (Allegato 3A). In data 12 Febbraio 2022 estraeva copia di detti certificati e relazionava, in riferimento al quesito, quanto segue.

Dal Certificato di Residenza Storico emerge che:

- il debitore esecutato, Sig. ██████████, attualmente risiede nel comune di Buonabitacolo (SA) in via Tempa Firpi n°15;

Dall'Estratto di Matrimonio risulta che l'esecutato, ██████████ ha contratto matrimonio con Carmelina RODOTANO il 24/04/1982 in Buonabitacolo (SA) Anno 1982 Parte II Serie B Numero 4, non sono presenti annotazioni a margine; pertanto risultano tra loro coniugati in regime di Comunione dei beni.

La visura camerale storica non è stata richiesta in quanto gli intestatari del bene sono persone fisiche e non giuridiche.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI

È stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno dell'immobile pignorato, che si riporta in Allegato 6D, inoltre si precisa che in merito a detti cespiti non sono state riscontrate criticità. Segue il riepilogo con descrizione finale del lotto di vendita.

LOTTO UNO	Abitazione civile di 159,62 mq complessivi, inclusi i balconi costituito da un unico livello a piano primo con accesso da vano scala a piano terra
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	CENTRALE, VIA RIVA PEGLIO 7, Comune di Buonabitacolo (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni Buone

DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di BUONABITACOLO; - Foglio n.10, p.lla n. 854 Sub 4 (Abitazione Civile), piano primo;
CONFINI	Il cespite pignorato, al fg. 10 p.lla n. 854 Sub 4, confina, procedendo in senso orario: CONFINA A PIANO TERRA A NORD CON VIA RIVA PEGLIO; A SUD CON FG. 10 P.LLA 854 SUB 2, AD OVEST CON FG. 10 P.LLA 854 SUB 3; AD EST CON P.LLA 854 SUB 2. CONFINA A PIANO PRIMO A NORD CON VIA RIVA PEGLIO; A SUD CON FG. 10 P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515, AD OVEST CON FG. 10 P.LLA 777; AD EST CON P.LLA 722.
PROPRIETA'	Il Sig. [REDACTED] è proprietario della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 10 p.lla n. 854 Sub 2-3-4 in virtù di Atto di Donazione del 19/12/1981 del notaio Dott. Carlo TORTORELLA, Rep. n. 37415 registrato a Lagonegro il 02/01/1992 al n.1 Serie IV
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 1591 trascritto il 30/09/2019 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.37967 del Reg. Generale ed al n.29035 del Reg. Particolare. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 359 trascritto il 17/01/2008 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.4552 del Reg. Generale ed al n.3128 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato da [REDACTED] e famiglia, rispettivamente figlia debitore esecutato [REDACTED]
REGOLARITA' EDILIZIA	Sono stato rinvenuti, presso l'U.T.C. di Buonabitacolo (SA), i seguenti titoli abilitativi: - Nulla Osta n°20 del 24/10/1977 con elaborati grafici; - Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 47/85, acquisita al prot. 100/C del 30/04/1986, con allegati tecnici (non rilasciata);
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 87.300,00

LOTTO DUE	Laboratorio per Arti e Mestieri di 50,40 mq netti complessivi, costituito da un unico livello a piano terra con accesso fronte strada
DESCRIZIONE	
UBICAZIONE	CENTRALE, VIA RIVA PEGLIO 9, Comune di Buonabitacolo (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni Buone
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di BUONABITACOLO; - Foglio n.10, p.lla n. 854 Sub 3 (Laboratorio per Arti e Mestieri), piano terra;

CONFINI	Il cespite pignorato, al fg. 10 p.lla n. 854 Sub 3 , confina, procedendo in senso orario: CONFINA A NORD CON VIA RIVA PEGLIO; A SUD CON FG.10 P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515, AD OVEST CON FG.10 P.LLA 777; AD EST CON P.LLA 854 SUB 2-4.
PROPRIETA'	Il Sig. [REDACTED] è proprietario della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 10 p.lla n. 854 Sub 2-3-4 in virtù di Atto di Donazione del 19/12/1981 del notaio Dott. Carlo TORTORELLA, Rep. n. 37415 registrato a Lagonegro il 02/01/1992 al n.1 Serie IV
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 1591 trascritto il 30/09/2019 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.37967 del Reg. Generale ed al n.29035 del Reg. Particolare. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 359 trascritto il 17/01/2008 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.4552 del Reg. Generale ed al n.3128 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato da [REDACTED] e famiglia, rispettivamente figlia debitore esecutato [REDACTED].
REGOLARITA' EDILIZIA	Sono stato rinvenuti, presso l'U.T.C. di Buonabitacolo (SA), i seguenti titoli abilitativi: - Nulla Osta n°20 del 24/10/1977 con elaborati grafici; - Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 47/85, acquisita al prot. 100/C del 30/04/1986, con allegati tecnici (non rilasciata);
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 16.300,00

LOTTO TRE	
DESCRIZIONE	Garage di 75,71 mq netti complessivi, costituito da un unico livello a piano terra con doppio accesso di cui uno fronte strada
UBICAZIONE	CENTRALE, VIA RIVA PEGLIO 5, Comune di Buonabitacolo (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni Discrete
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di BUONABITACOLO: - Foglio n.10, p.lla n. 854 Sub 2 (Garage), piano terra;
CONFINI	Il cespite pignorato, al fg. 10 p.lla n. 854 Sub 2 , confina, procedendo in senso orario: CONFINA A NORD CON VIA RIVA PEGLIO; A SUD CON FG.10 P.LLA 838, P.LLA 839 E P.LLA 515, AD OVEST CON FG.10 P.LLA 854 SUB 3-4; AD EST CON P.LLA 722.
PROPRIETA'	Il Sig. [REDACTED] è proprietario della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 10 p.lla n. 854 Sub 2-3-4 in virtù di Atto di Donazione del 19/12/1981 del notaio Dott. Carlo TORTORELLA, Rep. n. 37415 registrato a Lagonegro il 02/01/1992 al n.1 Serie IV

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 1591 trascritto il 30/09/2019 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.37967 del Reg. Generale ed al n.29035 del Reg. Particolare.</p> <p>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 359 trascritto il 17/01/2008 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n.4552 del Reg. Generale ed al n.3128 del Reg. Particolare.</p>
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato da [REDACTED] e famiglia, rispettivamente figlia debitore esecutato [REDACTED].
REGOLARITA' EDILIZIA	<p>Sono stato rinvenuti, presso l'U.T.C. di Buonabitacolo (SA), i seguenti titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nulla Osta n°20 del 24/10/1977 con elaborati grafici; - Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 47/85, acquisita al prot. 100/C del 30/04/1986, con allegati tecnici (non rilasciata);
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 17.400,00

ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
 - 1A - Decreto di nomina dell'esperto e del Custode;
 - 1B - Conferimento dell'incarico di stima e Raccomandazioni generali;
- ALLEGATO 2, costituito da:
 - 2A - Copia atto di pignoramento;
 - 2B - Copia della nota di trascrizione;
 - 2C - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
 - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
 - 3A - Copia Istanza Accesso 2° agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
- ALLEGATO 4, costituito da:
 - 4A - Verbale di accesso ai luoghi 13/01/2023;
- ALLEGATO 5, costituito da:
 - 5A - Visure per soggetto;
 - 5B - Visure per immobile;
 - 5C - Visure storiche per soggetto;
 - 5D - Visure storiche per immobile;
 - 5E - Estratto di mappa;
 - 5F - Planimetrie Catastali;

- 5G – Elaborato planimetrico;
- 5H – Elenco immobili;
- ALLEGATO 6, costituito da:
 - 6A – Ortofoto con ubicazione cespiti;
 - 6B – Estratto di mappa con ubicazione cespiti;
 - 6C – Sovrapposizione catastale su ortofoto;
 - 6D – Rilievo metrico;
 - 6E – Planimetria catastale su rilievo stato di fatto;
 - 6F – Planimetria progetto approvato su rilievo stato di fatto;
 - 6G – Planimetria progetto sanatoria su rilievo stato di fatto;
 - 6H – Rilievo fotografico;
documentazione fotografica;
 - ALLEGATO 7, costituito da:
 - 7A – Atto di Donazione dott. Carlo TORTORELLA, Rep. 37415 del 19.12.1991;
 - 7B – Ispezioni Ipotecarie;
 - ALLEGATO 8, costituito da:
 - 8A – Accesso Ufficio Tecnico;
 - 8B – Nota di Riscontro UTC;
 - 8C – Stralcio PRG - Zonizzazione;
 - 8D – Stralcio PRG_ Norme tecniche di Attuazione;
 - 8E – Documentazione tecnica acquisita;
 - 8F – Richieste Conguaglio Sanatoria L.47/85;
 - ALLEGATO 9, costituito da:
 - 9A – Dati OMI Buonabitacolo;
 - 9B – Quotazioni immobiliari Buonabitacolo;
 - ALLEGATO 10, costituito da:
 - 10A – Attestazione di invio alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sala Consilina, 01/03/2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Anna Marmo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Cell: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

58