

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Luigi Bobbio



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N°126/2015

Creditore procedente: **XXX**

Debitori eseguiti: **XXX**
XXX



PERIZIA omissis



Nocera Inferiore, 14/10/2019

L'esperto del Giudice



ING. FRANCESCO ESPOSITO



Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Esposito, iscritto alla Sez. A dell'Ordine degli Ingegneri di Salerno al n. 6351, è stato nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva iscritta al n. 126/2015 R.G.E., pendente presso la Prima Sezione Civile del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa dalla "XXX", in persona del suo legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Tecla Bianco, del Foro di Salerno, in danno dei sigg. XXX e XXX entrambi residenti in alla

Con provvedimento del 14 Maggio 2019 (*All. 1a*) il G.E. ha nominato lo scrivente CTU nell'ambito della procedura esecutiva sopra indicata, e lo stesso in data 17 Maggio 2019 (*All. 1b*) ha accettato l'incarico conferito per i quesiti di seguito formulati.

Il Giudice dell'Esecuzione ha, altresì, disposto che lo scrivente «*depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti, nello stesso termine, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.*».

Il Giudice ha anche autorizzato le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparazione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 4, disp. att. c.p.c..

In assolvimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. produce la seguente relazione così organizzata:

- **Principali attività di consulenza**
- **Risposte ai quesiti del Giudice**
- **Criteri di valutazione**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Principali attività di consulenza

Successivamente al Decreto di Nomina del **14.05.2019** (*All. 1a*) ed al Conferimento dell'incarico dinanzi al Cancelliere in data **17.05.2019** (*All. 1b*), al fine di ottemperare al mandato conferitomi, il Sottoscritto C.T.U. procedeva come di seguito descritto:

- Nei giorni immediatamente successivi al conferimento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. acquisiva ed analizzava tutti gli Atti del Procedimento Esecutivo R.G.E. 126/2015, comprensivi dell'*Atto di Pignoramento Immobiliare* del **27.04.2015** e *Trascrizione* del **01.07.2015** ai num.ri **R.G. 22682 R.P. 18281**, e contestualmente contattava il custode giudiziario, dott. ssa Patrizia Meo, per organizzare l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento;
- In data **28.05.2019**, il sottoscritto C.T.U. effettuava l'acquisizione e lo studio di tutta la documentazione, oltre che alle dovute indagini a mezzo delle *Visure e planimetrie Catastali dei cespiti pignorato, oltre che dei soggetti* presso il *Catasto dell'Agenzia delle Entrate in via degli Uffici Finanziari (SA)* (*All. 7*);
- In data **30.05.2019**, acquisiva e analizzava tutta la documentazione inerente alle dovute *Indagini Ipotecarie e formalità pregiudizievoli per soggetto e per immobili*, estraendone copia presso la *Conservatoria dei RR.II. in Via degli Uffici Finanziari (SA)* (*All. 5*);
- In data **29.05.2019** il sottoscritto C.T.U. contattava, dapprima per le vie brevi e poi a mezzo mail, lo studio del notaio Calabrese in Pagani, per richiedere copia dell'Atto di Compravendita per Notaio Aniello Calabrese del 07/06/1986 rep. 114654 (*All. 2*), che veniva ritirato a mano dal sottoscritto in data **05.06.2019**
- In data **14 giugno 2019 alle ore 15:00** circa, unitamente al custode giudiziario D.ssa. Patrizia Meo, lo scrivente ha effettuato apposito accesso presso il bene oggetto di esecuzione, consistente in locale commerciale sito in Pagani alla Via Trento n. 60, al fine di procedere alle operazioni peritali. Erano presenti i proprietari debitori, coniugi XXX e XXX. Il bene oggetto di esecuzione è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pagani al foglio 9, part. 30, sub 4 cat. C/1 cl. 5, Consistenza 47 mq, Piano T, rendita euro 415,08. Al momento dell'accesso (*All. 6*) l'immobile risultava non occupato, quindi nella disponibilità dei debitori, pertanto si è proceduto ad effettuare apposito rilievo metrico e fotografico (*All. 14*)
- In data **11.07.2018**, il sottoscritto C.T.U. effettuava richiesta tramite Pec all' Amministratore pro tempore del Condominio "Palazzina Via Trento", per verificare l'eventuale situazione debitoria dei coniugi debitori nei confronti del Condominio e l'ammontare delle spese mensili/annuali gravanti



sul bene oggetto di pignoramento, oltre che per ricevere copia delle tabelle millesimali condominiali. Tale richiesta è stata evasa nei giorni **22.07.2019** e **21.08.2019**

- In data **11.07.2018**, il sottoscritto C.T.U. effettuava richiesta tramite Pec all'Uff. Protocollo del Comune di Pagani dei *titoli edilizi*, inerenti il lotto esecutato, atti urbanistico-edilizi esaminati presso la sede Comunale nelle date di **giovedì 18 Luglio 2019** e **lunedì 29 luglio 2019** (*All. 10*);
- Sempre in data **11.07.2019** si recava all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pagani per ottenere copia dell' estratto di matrimonio dei coniugi debitori, copia ritirata poi il giorno **15.07.2019**;
- In seguito, il sottoscritto C.T.U. analizzava tutta la documentazione raccolta e completava le dovute ricognizioni ed indagini estimative del caso per formare il giudizio di stima e si impegnava a perfezionare i rilievi grafici e fotografici del Lotto, a completare la stesura della relazione peritale e di stima e a riordinare, sistemare e scansionare il volume Allegati raccolti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Risposte ai quesiti del Giudice:

SEZIONE "A"

Quesito 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

R. Il sottoscritto CTU avendo verificato la regolarità e la congruità della documentazione richiesta dal quesito 1 dell'incarico conferitogli, procede a rispondere ai successivi quesiti.

Quesito 2

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

R. Il bene oggetto di procedura è stato acquisito dal sig. XXX, in regime di comunione legale con la sig.ra XXX, in data 07.06.1986 per **atto di compravendita a rogito del notaio Aniello Calabrese, rep. 14654 racc. 1847, trascritto il 12.6.1986 ai n. 13942/11524 (All. 2)**

Quesito 3

Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica

R. In risposta al presente quesito si produce copia del Certificato di matrimonio dei sigg. XXX e XXX (All. 3), i quali hanno contratto matrimonio in Pagani il giorno **12/10/1981 con Atto n. 199 parte serie II Anno 1981**, adottando il regime di comunione legale dei beni.

Quesito 4

Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende



traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegli alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

R. Agli atti della procedura si rinviene **certificazione ipocatastale a firma del notaio Renato Moroni del 24/08/2015** e che si produce così come richiesto (*All. 4*).

Per completezza, si allegano anche ispezioni ipotecarie sul bene oggetto di pignoramento nonché ispezioni ipotecarie su nominativi (*All. 5*).

SEZIONE "B"

Quesito 1

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
- *i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*
- *la superficie commerciale ed utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- *descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.*

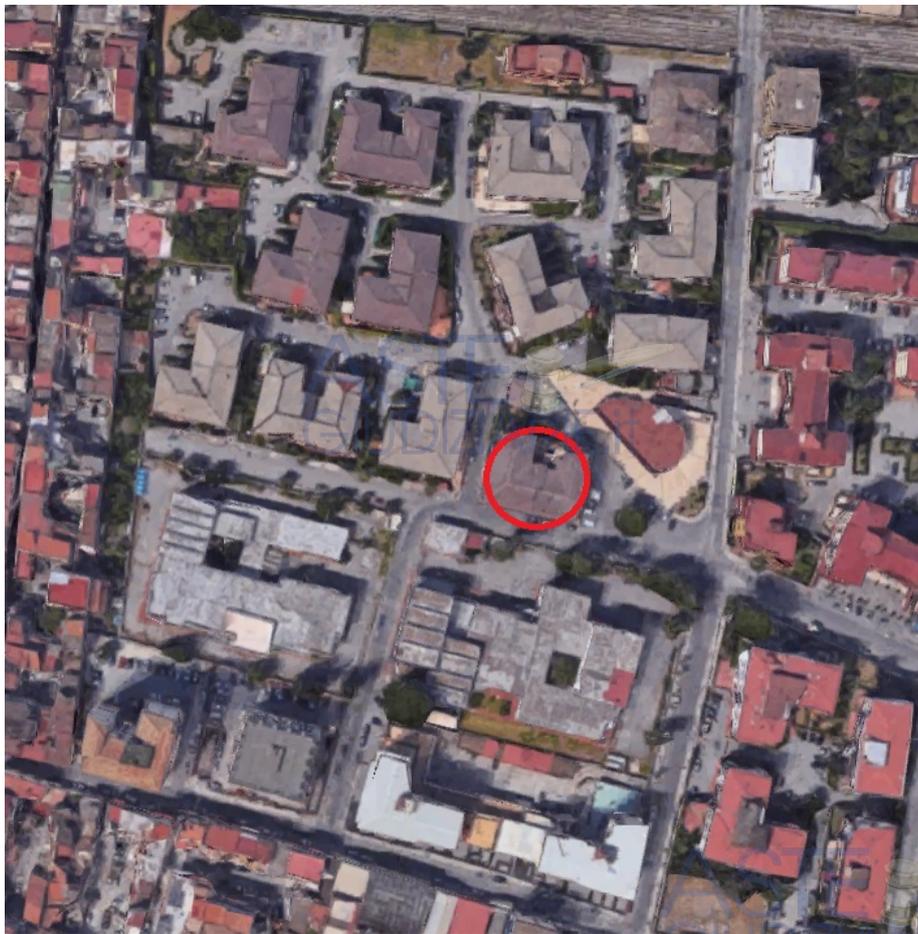
R. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

1) locale commerciale posto al piano terra ubicato in Pagani alla Via Trento n. 60, composto da un unico ambiente di forma rettangolare con annesso wc posto nell'angolo in fondo a sinistra, per chi entra dalla



pubblica via, riportato al NCEU del medesimo comune al foglio 9, part. 30, sub 4, cat C/1, piano T, rendita euro 415,08;

Il cespite oggetto di procedura e sopra descritto si trova all'interno di un fabbricato isolato di forma pressoché rettangolare a destinazione residenziale disposto su quattro livelli fuori terra (piano terra adibito a locali commerciali, piano primo e secondo residenziali, piano sottotetto) ed uno interrato adibito a box auto. I piani superiori sono collegati mediante rampa di scale interna, mentre il piano interrato è accessibile mediante due rampe carrabile poste sul lato nord, ovvero il retro del fabbricato. Esso confina a nord con area recintata e destinata a parcheggio scoperto ad uso esclusivo del condominio, a sud con Via Trento, ad est con piazzale aperto e ad ovest con strada privata a servizio di altro condominio.



Il locale di cui al punto 1) è posto al piano terra, con ingresso direttamente da Via Trento mediante apposita porta in ferro di colore marrone chiaro (la seconda a destra guardando il portone di ingresso al fabbricato). Risulta composto da un unico ambiente di 46 mq di superficie netta calpestabile, di cui 2 mq occupati dal locale igienico. L'altezza netta interna è di 3.20 mt. Il pavimento si presenta in gres



porcellanato chiaro, così come anche i rivestimenti del locale wc. All'atto del sopralluogo (**All. 6, verbale di accesso**), così come si evince dalle immagini allegate, il locale si presenta in condizioni sì mediocri, ma di totale abbandono; infatti all'interno dello stesso sono presenti ancora i residui dell'ultima attività commerciale, sicuramente di genere alimentare, vista la presenza di due celle frigo, ovvero quel che resta, e del rivestimento con piastrelle bianche delle pareti del locale, ad eccezione di quella est. Anche l'impianto di condizionamento, così come la controsoffittatura, risultano parzialmente smontati e alcuni di questi residui insieme ad altre suppellettili sono sparsi qua e là all'interno del locale.

Il negozio confina:

a nord con subalterno 2

a sud con via Trento;

ad est con subalterno 3;

ad ovest con subalterno 5;

La superficie commerciale complessiva del locale, è pari a 50 mq.

Quesito 2

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

R. Il bene oggetto di procedura fa parte di un condominio denominato "Palazzina Via Trento". Dall'atto di compravendita si evince che le uniche pertinenze, servitù attive e passive, sono quelli riferibili agli impianti e servizi di cui è munito il fabbricato e, quindi **alle parti serviti ed impianti comuni, nonché alle aree scoperte circostanti il fabbricato, con espressa esclusione al portone di ingresso, androne del fabbricato e a tutto quanto prende accesso da tale androne.**

Quesito 3

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui



all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.



Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi . **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**



R. L' immobile staggito ed ubicato nel comune di Pagani alla via Trento n. 60 è identificato al NCEU del medesimo comune al:

- Foglio 9, part. 30, sub 4, cat. C/1 classe 5, piano T, consistenza 47 mq, rendita euro 415,08;

Non sono state riscontrate alcune difformità nelle schede catastali; sia le visure storiche che la planimetria catastale risultano pienamente conformi a quanto riportato nelle trascrizioni e negli atti.

Tuttavia è **presente una difformità nell'estratto di mappa catastale.** Infatti il fabbricato in cui è ubicato il locale commerciale pignorato, non risulta essere presente in mappa, tant' è vero che l'intera area *particella 30* su cui sorge il fabbricato risulta ancora censita in mappa al catasto terreni, come orto irriguo di classe 1 e di consistenza pari a 8 are e 3 centiare.

Al fine di sanare le difformità riscontrate è necessario provvedere a redigere apposito tipo mappale mediante procedura PREGEO; lo scrivente ritiene congruo il prezzo di euro 1.200,00 complessivi.

Al fine di una migliore comprensione ed identificazione dei beni oggetto della presente si allegano le schede catastali, le visure storiche, l'estratto di mappa catastale e i grafici dello stato dei luoghi all'atto del sopralluogo (*All. 7*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it
SEZIONE "C"

Quesito 1

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

R. All'atto del sopralluogo, il locale commerciale posto al piano terra è risultato libero, ovvero nella disponibilità dei debitori, così come da loro stessi confermato.

Quesito 2

Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



R. Al momento dell'accesso, il locale commerciale è risultato libero, ovvero nella disponibilità dei debitori. Non sono quindi presenti contratti di locazione registrati presso l' Ufficio del Registro.

Quesito 3

Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

R. Il valore locativo del cespite, considerate la posizione commerciale e le valutazioni assegnate dall'Agenzia del Territorio per tale zona, si può quantificare in un valore compreso tra euro 350,00 ed euro 400,00. Tali valori sono stati determinati mediante indagine sul valore commerciale e locativo dei beni unitamente alle indagini presso l'Agenzia del territorio oltre che valutando lo stato dei luoghi e la zona di competenza.

SEZIONE "D"

Quesito 1

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

- *sequestri penali ed amministrativi;*

- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

R. Da un esame della documentazione in atti nonché da un'indagine presso la competente Conservatoria è emerso che ad oggi risultano essere esistenti sull' immobile oggetto di pignoramento, le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25.06.1996 ai nn. 15141/1861 per la somma di lire 135.000.000, annotata di quietanza e conferma in data 03.03.1997 ai nn. 6778/557, a favore della BANCA di ROMA s.p.a., la quale in virtù di atto di mutuo condizionato per notaio Gustavo Trotta del 20.06.1996 rep. 51185, concesse ai coniugi debitori la somma di lire 45.000.000 da restituire in dieci anni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 09.12.2006 ai nn. 66941/19048 per la somma di € 60.000, con annotazione di quietanza e conferma in data 05.01.2007 ai nn. 971/73 a favore della BANCA di ROMA s.p.a. la quale in virtù di atto di mutuo condizionato per notaio Aniello Calabrese del 05.12.2006 rep. 137324, concesse ai coniugi debitori la somma di lire 30.000.000 da restituire in dieci anni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento
- Iscrizione di ipoteca legale del 06.07.2010 ai nn. 28825/6061 per la somma di € 118.523, a garanzia della somma di € 59.621,50 a favore di EQUITALIA POLIS s.p.a., relativa al debito di imposta iscritta con provvedimento del 24.06.2010 rep. 111245 contro XXX e gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento e su $\frac{1}{15}$ sulla piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Pagani e censito al C.F. al Foglio 9, particella 281 sub 1



- Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare ai nn. 22682/18281 del 01.07.2015, notificato dal Tribunale di Nocera in data 27 aprile 2015 repertorio 1960/2015 in favore della XXX e contro i sig.ri XXX e XXX, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento
- Iscrizione di ipoteca in rinnovazione ai nn. 574/60 dell'11 gennaio 2016, riferita all'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta al n. 1861 del 1996

Per le formalità oggi esistenti, i costi relativamente alle cancellazioni delle singole formalità possono essere così quantificati:

cancellazione per ogni singola ipoteca costo: euro 35,00

cancellazione per ogni pignoramento costo: euro 294,00.

Quesito 2

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

R. Il sottoscritto C.T.U., avendo acquisito dalla d.ssa (amministratore pro-tempore del Condominio "Palazzina Via Trento") il regolamento di Condominio (**All. 8**) con le relative tabelle, e dopo aver letto con attenzione l'atto di acquisto, può certamente affermare che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, né tantomeno vincoli di destinazione.

Quesito 3

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.



R. A seguito di apposito controllo presso l'Amministrazione Condominiale, risulta che le **spese medie condominiali ordinarie relative all'immobile oggetto di pignoramento, sono pari ad euro 36,00 mensili, ovvero € 432,00 annui**, riferite ai seguenti millesimi di proprietà:

- Tabella A: millesimi 31,377
- Tabella H3: millesimi 160,17

I coniugi debitori eseguiti, come si evince dall'attestazione dell'amministratore di Condominio (All. 9), devono al Condominio la somma di € 3.298,00 per quote insolute dal Gennaio 2012 ad oggi ed inoltre alla data in cui si scrive, non sono state deliberati lavori straordinari condominiali.

SEZIONE "E"

Quesito 1

Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

R. Il fabbricato ove sorge il bene oggetto di procedura risulta edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 361 del 13/03/1980 intestata alla ditta "" alla quale è stata concessa la costruzione di un immobile costituito da piano seminterrato adibito a box auto, piano terra, primo piano, secondo piano e sottotetto, **volturata poi alla ditta "." con sede in**

Pagani mediante prot. N. 24508 del 02/12/1981 (*All. 10a*) ed **in virtù di successiva Variante prospettica n. 447 del 15/02/1982** (*All. 10b*).

La concessione originaria, ovvero la n. 361/1980 presenta una difformità per ciò che concerne la distribuzione interna del piano terra e di conseguenza anche dei prospetti. Infatti sia nelle planimetrie che nei prospetti approvati la situazione è abbastanza differente da quella attuale. La forma e di conseguenza anche la consistenza delle varie unità immobiliari presenti al piano TERRA, compreso l'androne del palazzo, risultano differente dalla situazione attuale.

Della pratica di **Variante n. 447 del 15/02/1982**, invece, è stato rinvenuto al Comune soltanto la modulistica e la tavola n. 4 riguardante i prospetti e le sezioni del fabbricato, che risultano essere conformi allo stato dei luoghi odierno. Infatti, confrontando il prospetto sud delle due licenze, si nota che nella variante, a destra dell'ingresso al fabbricato, vi sono tre aperture (come risulta attualmente), che corrispondono agli ingressi di tre unità immobiliari differenti (di cui una oggetto della presente), mentre nella licenza originaria era presente una sola apertura oltre ad una finestra che corrispondeva ad una sola unità immobiliare.

Quindi, alla luce della documentazione rinvenuta, l'unica cosa conforme risulta essere l'involucro esterno del fabbricato, e di conseguenza i prospetti, in modo particolare il prospetto sud (quello dove è presente l'ingresso all'immobile pignorato).

Pertanto si presume, che, alla luce di ciò, le altre tavole della variante siano state smarrite, perché non avrebbe senso avere una situazione prospettica come quella riportata e autorizzata in variante riferita ad una planimetria del tutto diversa e quindi non conforme (considerando in modo particolare le aperture e le parti finestrate) riportata nella tavola 3 "piante" della licenza originaria.

Ad avvalorare questa tesi, è anche la planimetria catastale dell'immobile pignorato che risulta essere quella originale (conforme allo stato attuale dei luoghi), datata 07.07.1982 con prot. 235, redatta pochi mesi dopo la Variante.

All'interno degli archivi comunali non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità ma solamente un parere favorevole dei Vigili del Fuoco (*All. 10c*)



Al momento l'immobile ricade in zona B "Recenti Insediamenti - Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Pagani e pertanto la sua destinazione è conforme alla zona omogenea.

Quesito 2

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria .

R. Per quanto già specificato nel Quesito 1, il sottoscritto C.T.U. ritiene di non dover rispondere al presente quesito.

Quesito 3

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

R. Lo scrivente CTU non avendo riscontrato irregolarità inerenti, ritiene di non dover rispondere al presente quesito.

Quesito 4

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

R. Avendo ad oggetto la presente stima beni diversi da terreni e fabbricati rurali, si ritiene di non dover rispondere al quesito.

SEZIONE "F"

Quesito 1

Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

R. L' immobile oggetto di pignoramento rientra tra le categorie per cui risulta obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. Pertanto, considerato che lo stesso è risultato sprovvisto di A.P.E., lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (**All. 11**).

SEZIONE "G"

Quesito 1

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

R. Lo scrivente ritiene di dover procedere alla formazione di un unico lotto atteso che unico risulta il bene pignorato oggetto della presente procedura.

Quesito 2

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

R. Il creditore procedente ha azionato i propri titoli ed agisce per l'intera quota di proprietà del bene, considerando che lo stesso risulta intestato in parti uguali ai coniugi XXXXXXXXXXXXX, entrambi debitori eseguiti. Pertanto, al quesito non si ritiene di dover rispondere.

SEZIONE "H"

Quesito 1

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quello 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali.

Quesito 2

Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Quesito 3

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto delle decurtazione e correzioni.

R. La valutazione dell'immobile, nel cercare di determinare in modo attendibile il più probabile valore di mercato, deve tener conto dei valori di base ricavati da indagini effettuate sul posto, per immobili aventi

caratteristiche simili, nonché dei valori ricavabili da atti di compravendita per immobili simili posti nella medesima area commerciale.

In particolare, per la determinazione della valutazione di mercato dell'immobile i valori considerati sono stati i seguenti:

- ubicazione e caratteristiche edili dell'immobile (tipo di strutture e materiali impiegati nelle finiture);
- attuale grado di utilizzabilità;
- consistenza dell'immobile ovvero la superficie utilizzabile e le dipendenze che costituiscono beni accessori posti al servizio dell'immobile stesso;
- vincoli urbanistici.

Il sottoscritto ha, dunque, effettuato delle indagini di mercato relativamente alla determinazione del valore commerciale " V " (espresso in mq).

Per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si è proceduto a determinare il valore di mercato con il Metodo Monoparametrico per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette (All. 12)**, quali

- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it;
- ❖ il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet www.borsinoimmobiliare.it;
- ❖ annunci di **agenzie immobiliari** della zona;

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima



del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98).

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

La formula che ci fornisce il valore commerciale dell'immobile è la seguente:

$$V = V_{un} \cdot x \cdot A$$

Ove deve intendersi per

- V: valore commerciale dell'immobile;
- V_{un} : costo unitario espresso in mq dell'immobile;
- A: superficie lorda dell' immobile

Prima fonte:

Descrizione: Negozi

Ubicazione: Comune di Pagani – fascia B1

Valori ricavati: min 900 €/mq – max 1350 €/mq

Fonte: Agenzia del Territorio banca dati quotazioni immobiliari (anno 2018 semestre 2)

Seconda fonte:

Descrizione: Negozi

Ubicazione: Comune di Pagani – *Zona Compresa Tra La Ss.18 E La Prov.le Per Nocera Inf. -*

Valori ricavati: 2a fascia 1.025,00 €/mq – Fascia Media 1.281,00 €/mq – 1a fascia 1.537,00 €/mq

Fonte: Borsino Immobiliare (Agosto 2019)

Terza fonte:

Descrizione: Negozi

Ubicazione: Comune di Pagani – Via Nicola Pagano

Valori ricavati: 1.000,00 €/mq

Fonte: Siman servizi immobiliari; cod.annuncio EK-70441292

I dati medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla zona ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, fonti indirette tutte congruenti e peraltro molto ravvicinate tra loro, opportunamente mediati, forniscono il seguente **VALORE BASE UNITARIO**: →

$$V_{\text{unitario Negozio}} = (1.100,00 + 1.200,00 + 1.000,00) / 3 \approx 1.100,00 \text{ €/mq.}$$

Tenendo quindi conto della **consistenza superficiale** dell' immobile, ovvero 50 mq (superficie lorda), e moltiplicandola dunque per il valore base unitario appena ricavato si ottiene il seguente **VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO nel suo complesso** (Piena proprietà): →

STIMA Lotto Unico (Negozio)

$$V_{\text{Negozio}} = 50,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq.} = 55.000,00 \text{ €};$$

Detraendo quindi € 1.200,00 per oneri di regolarizzazione sotto il profilo catastale per l'inserimento in mappa del fabbricato mediante procedura PREGEO, si perviene al valore a base d'asta sotto indicato:

TOTALE prezzo base di vendita LOTTO UNICO = 53.800,00€

L'immobile è stato pignorato per la piena quota di proprietà.



SCHEDA SINTENTICA

LOTTO UNICO



**Immobile commerciale ubicato nel Comune di Pagani (SA) alla via Trento n. 60
identificato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al**

**Foglio 9, part. 30, sub 4, cat. C/1, cl. 5, Consistenza catastale 47 mq, Piano T,
rendita euro 415,08**

**Il negozio è posto al piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra e confina
a nord con particella 30 sub 2, a sud con via Trento, ad est con particella 30 sub 3, ad
ovest con particella 30 sub 5**

La superficie commerciale del bene è pari a 50 mq.

Valore di stima LOTTO UNICO è pari ad euro

53.800,00 (CINQUANTATREMILA/800).



Il sottoscritto C.T.U., nel consegnare la presente relazione composta da 24 pagine dattiloscritte oltre gli allegati, ritiene di aver adempiuto ai suoi doveri con serena obiettività, ringrazia l'Ill.mo Giudice per l'attestato di stima restando disponibile per ogni chiarimento.

Si allega alla presente anche il file digitale contenente l'elaborato peritale e la descrizione dei beni pignorati per la predisposizione dell'ordinanza di vendita. Il presente elaborato, completo degli allegati, viene inviato a mezzo pec alle parti costituite, riprodotto in **2 copie** cartacee per i debitori eseguiti, nonché una copia digitale in *omissis*.

Nocera Inferiore, 14/10/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'esperto del Giudice

ING. FRANCESCO ESPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI

- **Allegati 1.- Decreti di Nomina Esperto del giudice, Verbale Conferimento Mandato Esperto del giudice, (da All. 1a ad All. 1b)**
- **Allegato 2.- Titolo di Proprietà (All. 2)**
- **Allegati 3.- Estratto di Matrimonio con indicazione regime patrimoniale (All. 3)**
- **Allegato 4.- Relazione notarile (All. 4)**
- **Allegati 5.- Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetti (da All. 5a ad All. 5c)**
- **Allegato 6.- Verbale accesso Esperto del giudice (All. 6)**
- **Allegati 7.- Visure catastali per immobile e per soggetti, planimetria catastale, estratto di mappa (da All. 7a a All. 7e)**
- **Allegato 8.- Regolamento di Condominio con relative tabelle (All. 8)**
- **Allegato 9.- Attestazione dell'Amministratore di condominio (da All. 9a ad All. 9c)**
- **Allegati 10.- Licenze edilizie con relativi grafici (da All. 10a ad All. 10c)**
- **Allegato 11.-Attestato di Prestazione Energetica (All. 11)**
- **Allegati 12.- Fondi indirette per calcolo stima (da All. 12a ad All. 12c)**
- **Allegati 13.- Grafici dello stato attuale (da All. 13a ad All. 13b)**
- **Allegato 14.- Documentazione fotografica (All. 14)**

