


**TRIBUNALE DI  
LAGONEGRO**

**PROVINCIA DI POTENZA**

STUDIO TECNICO Geom. Saviana PETRAZZUOLO – via Matteotti, 174 – Sala Consilina (SA) – tel. 0975 23370 - cell. 3498064398

OGGETTO

**Causa civile n. 92/2017 Ruolo Gen.  
tra UNICREDIT S.P.A. - Società Di Capitali  
contro** 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

DATA

18/12/2021

**IL C. T. U.**  
Geom. Saviana Petrazzuolo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione De Piano Aniello Maria del Tribunale di Lagonegro (PZ)

**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 14 dicembre 2020 la S. V. I. nominava me sottoscritto Geom. Saviana Petrazzuolo, con studio tecnico in Sala Consilina alla via Matteotti 174 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno col n. 4429, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da UNICREDIT S.P.A. - Società Di Capitali contro [REDACTED], procedura n. 92/2017 R.G.E., invitandomi a comparire per il giuramento di rito avvenuto in data 14/12/2020 e l'affidamento del mandato di cui alla predetta ordinanza.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La sottoscritta C.T.U. ha dato inizio alle operazioni di accesso ai luoghi il giorno 28 Gennaio 2021 alle ore 9,30. Nel corso dell'accesso all'immobile la sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di contenzioso coadiuvata dal Geom. Adriano Petrazzuolo alla presenza della signora [REDACTED] che dichiara di essere compagna e convivente del [REDACTED]. Ho proceduto ad un'accurata ispezione dei luoghi, rilevando le misure ed eseguendo un dettagliato rilievo fotografico. Alle ore 10,40 è arrivato il custode Dott. Roberto Laiso. Alle ore 11,30 la sottoscritta ha dichiarato concluse le operazioni di sopralluogo, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede.

(Cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo).

Mi sono recata in più fasi presso il Comune di appartenenza dei beni e gli Enti interessati per acquisire tutti gli elementi idonei per poter adempiere nel miglior modo possibile al mandato.

**3. CONTROLLI PRELIMINARI:**

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

**In primo luogo:**

Il creditore procedente si è avvalso del deposito di certificazione notarile sostitutiva, la quale risale al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento. La stessa riporta che l'immobile è pervenuto al signor [REDACTED] in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Armida Lombardi di Quagliano in data 27/04/2010 Rep. N. 40858/13965, trascritto il 27/05/2010 ai n.ri 22095/16102, da potere dei signori [REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà.

- ai signori [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di cessione di diritti ai rogiti Notaio Luigi Cairo in data 02/03/1978 Rep. 915/593 trascritto il 23/03/1978 ai n.ri 6493/6122, denuncia di successione in morte di [REDACTED] denuncia presentata



all'Ufficio del Registro di Sala Consilina il 25/01/2000 al n. 11 vol. 332, trascritta il 24/06/2000 ai n.ri 18207/14403,atto di donazione accettata ai rogiti Notaio Roberto Orlando in data 29/12/2005 Rep. 12995/3308, trascritto il 09/01/2006 ai n.ri 1256/758 da potere della signora [REDACTED] [REDACTED] atto di divisione ai rogiti Notaio Roberto Orlando in data 29/12/2005 Rep. 12996/3309, trascritto il 09/01/2006 ai n.ri 1257/759, da potere dei signori [REDACTED] [REDACTED]

- Al signor [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di cessione di diritti di rogito Notaio Luigi Cairo in data 02/03/1978 Rep. 915/593, trascritto il 23/03/1978 ai n.ri 6943/6122;

- alla signora [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di cessione di diritti ai rogiti notaio luigi Cairo in data 02/03/1978 Rep. 915/593, trascritto il 23/03/1978 ai n.ri 6943/6122 e denuncia di successione in morte di [REDACTED] sopra citata;

- ai signori [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di cessione di diritti ai rogiti notaio Luigi Cairo in data 02/03/1978 Rep. 915/593 trascritto il 23/03/1978 ai n.ri 6943/6122 e denuncia di successione in morte di [REDACTED] sopra citata.

Nel ventennio preso in esame ditti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 22096/3880 del 27/05/2010, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Armida Lombardi di Quagliano in data 27/04/2010 rep. N. 40859/13966, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano , codice fiscale 0514090017 (domicilio ipotecario in presso la propria sede in milano, Via Tortona n. 33) e contro [REDACTED] [REDACTED] capitale Euro 102.500,00 – ipoteca euro 153.750,00 – durata anni 24.

Trascrizione nn. 41835/32151 del 06/11/2017, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP tribunale di Lagonegro in data 21/09/2017 rep. N. 1212/2017, trascritto in data 06/11/2017 ai nn. 41835/32151, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Dalle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, si è ricostruita la storia delle particelle per risalire al ventennio antecedente il pignoramento, come di seguito riportato:

- 1- La particella n.776 in catasto nasce da costituzione in data 07/10/1986 in testa a [REDACTED];
- 2- Con Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12995 per notaio Orlando Roberto la



proprietà è così intestata:

- [REDACTED] proprietà per 125/1000;
- [REDACTED] usufrutto per 500/1000;
- [REDACTED] proprietà per 1/8;
- [REDACTED] in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/8;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/8;

3- Con Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12996 per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

- [REDACTED] proprietà per 594/1000;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/2;

Con trascrizione n. 795/2005 dell' Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12996; per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

- [REDACTED] proprietà per 125/1000;
- [REDACTED] usufrutto per 500/1000;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà per 594/1000;
- [REDACTED] proprietà per 3/32;
- [REDACTED] proprietà per 3/32;
- [REDACTED] proprietà per 3/32;

Con rettifica int. Trasc. 758/06 X trasc. 16102/2010 la proprietà è così intestata:

- [REDACTED] nuda proprietà per 1/8;
- [REDACTED] proprietà per 1/8;
- [REDACTED] proprietà per 1/8;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/8;
- [REDACTED] proprietà per 1/8;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/8;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/8;
- [REDACTED] proprietà per 1/8;
- [REDACTED] usufrutto per 4/8;

Con rettifica int. Trasc. 759/06 X trasc. 16102/2010 la proprietà è così intestata:

- [REDACTED] usufrutto per 1/2;
- [REDACTED] nuda proprietà per 1/2;
- [REDACTED] proprietà per 1/2;

Con atto di compravendita rep. 40858 del 14/09/2010 l'immobile riportato in catasto al foglio 12 particella 776 sub 3 nel comune di Sant'arsenio con categoria A/2 di classe 6



viene venduta al signor [REDACTED]

Con ultimazione di fabbricato urbano per var. cls. Da lavori ultim. In corso di costruzione g. perizia giurata del geom. Giuseppe Pila del 21/04/2000 reg. al trib. Di Sala Consilina al n. 631/6 l'immobile viene portato in categoria A/7 classe 1 di vani 7.

**In secondo luogo:**

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

**In terzo luogo:**

Nella produzione del creditore precedente manca la documentazione riferita al certificato di stato civile dell'esecutato, per cui la sottoscritta CTU si è recata presso il comune di Sant'Arsenio per procedere all'acquisizione dei documenti mancanti, consistenti in certificato di residenza storico dell'esecutato, estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio.

#### **4. RISPOSTE AI QUESITI**

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 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.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima,*

*- dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

*Al riguardo:*

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

*• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o*



corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto 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).



La sottoscritta C.T.U., così come richiesto dal quesito di cui sopra ha proceduto a verificare la documentazione depositata e ad acquisire le necessarie visure catastali per avere certezza della conformità tra queste e gli allegati all'atto di pignoramento. (Cfr. All. 2, Visure catastali)

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore, che corrisponde alla quota di piena proprietà per l'intero. (Cfr. Certificazione notarile)

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**) l'oggetto del pignoramento riporta i seguenti dati catastali:

Comune	Foglio	Part.	Sub
Sant'Arsenio	12	776	3

Il certificato rilasciato dal comune di Sant'Arsenio riporta che la zona ricade in residenziale-commercio e servizi-attrezzature pubbliche (Cfr. All.8, Certificato di destinazione urbanistica).

**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.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

segnalando immediatamente al GE l'eventuale pignoramento eseguito su 1/2 dei beni.

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



**STUDIO TECNICO Geom. Saviana Petrazzuolo**

Via Matteotti, 174 - Sala Consilina (SA) - tel. 097523370 / cell. 3498064398

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano 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.

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, così come riportati nelle visure catastali vengono appresso specificati:

- 1- La particella n.776 in catasto nasce da impianto meccanografico in data 30/11/1973 in testa a [REDACTED]

con i seguenti dati:

catasto terreni										
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito		
1	12	776		-	Seminativo 2	06 42		Dom L. 13.482	Agr. L. 7.062	Impianto meccanografico del 30/06/1973
notifica			Partita				4372			

- 2- In data 19/11/2002, la particella 776 fu soppressa con frazionamento e furono costituite le particelle 1804 e 1805 con i seguenti dati:

catasto terreni										
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito		
12	776		-	soppressa		00 00		Dom	Agr.	Frazionamento del 19/11/2002 protocollo n. 310389 in atti dal 19/11/2002 (n.7720.1/2002)
notifica			Partita				0			



3- Al catasto fabbricati l'immobile risulta dal 07/10/1986 in testa a:

[REDACTED]

Con Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12995 per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 125/1000;  
[REDACTED] usufrutto per 500/1000;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;

[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;

Con Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12996 per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 594/1000;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;

Con trascrizione n. 795/2005 dell' Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12996 per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 125/1000;  
[REDACTED] usufrutto per 500/1000;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;  
[REDACTED] proprietà per 594/1000;  
[REDACTED] proprietà per 3/32;  
[REDACTED] proprietà per 3/32;  
[REDACTED] proprietà per 3/32;

Con rettifica int. Trasc. 758/06 X trasc. 16102/2010 la proprietà è così intestata:

[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] usufrutto per 4/8;

Con rettifica int. Trasc. 759/06 X trasc. 16102/2010 la proprietà è così intestata:

[REDACTED] usufrutto per 1/2;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;  
[REDACTED] proprietà per 1/2;

Con atto di compravendita rep. 40858 del 14/09/2010 l'immobile riportato in catasto al foglio 12 particella 776 sub 3 nel comune di Sant'arsenio con categoria A/2 di classe 6 viene venduta al signor [REDACTED]

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		12	776	3		A/2	6	7,5 vani	L. 1.635	Variazione del 07/10/1986 in atti dal 16/11/1999 CLS (n. 60.1/1986)
Indirizzo				Via san Rocco piano 1						
Notifica				Partita 1229						

4- Con variazione del classamento in data 01/04/2005 la particella che risulta essere in testa signor ██████████ viene modificata in categoria A/7 di classe 1.

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		12	776	3		A/7	1	7 vani	€ 704,96	Variazione nel classamento del 01/04/2005 protocollo n. SA0106247 in atti dal 01/04/2005 Variazione di classamento (n. 6017.1/2005)
Indirizzo				Via San Rocco piano 1						
Notifica				Classamento proposto e validato (D.M. 701/94) var. clas. Da lavori ultim. in corso di costruzione .....						

5- Dal 9 novembre 2015 è entrata in vigore la novità in visura catastale che riporta anche la superficie dell'immobile e i metri quadrati. Anche se non si tratta però di una rivoluzione, visto che la tanto attesa riforma del catasto è rimasta ferma sul tavolo di Palazzo Chigi, la metratura online, quindi, è più che altro una semplificazione amministrativa, che arriva grazie al lavoro fatto dall'Agenzia con lo sviluppo informatico e l'incrocio tra i dati catastali e quelli dei Comuni. Vediamo infatti che dalla variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, nulla è cambiato rispetto all'ultima se non, come si diceva prima, l'inserimento della superficie dell'immobile e i metri quadrati, come si vede dalla tabella sottostante:

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	776	3	A/7	1	7 vani	Totale: 158mq Totale escluse aree scoperte: 148 mq	Euro 704,96	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				Via San Rocco snc piano 1						



(Cfr. All. 2, Visure catastali)

Di seguito sono riportati i passaggi rilevati dalla certificazione notarile sostitutiva:

La stessa riporta che l'immobile è pervenuto al signor [REDACTED] in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Armida Lombardi di Quagliano in data 27/04/2010 Rep. N. 40858/13965, trascritto il 27/05/2010 ai n.ri 22095/16102, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 di proprietà.

- ai signori [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di cessione di diritti ai rogiti Notaio Luigi Cairo in data 02/03/1978 Rep. 915/593 trascritto il 23/03/1978 ai n.ri 6493/6122, denuncia di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Sala Consilina il 25/01/2000 al n. 11 vol. 332, trascritta il 24/06/2000 ai n.ri 18207/14403, atto di donazione accettata ai rogiti Notaio Roberto Orlando in data 29/12/2005 Rep. 12995/3308, trascritto il 09/01/2006 ai n.ri 1256/758 da potere della signora [REDACTED], atto di divisione ai rogiti Notaio Roberto Orlando in data 29/12/2005 Rep. 12996/3309, trascritto il 09/01/2006 ai n.ri 1257/759, da potere dei signori [REDACTED]

- Al signor [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di cessione di diritti di rogito Notaio Luigi Cairo in data 02/03/1978 Rep. 915/593, trascritto il 23/03/1978 ai n.ri 6943/6122;

- alla signora [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di cessione di diritti ai rogiti notaio Luigi Cairo in data 02/03/1978 Rep. 915/593, trascritto il 23/03/1978 ai n.ri 6943/6122 e denuncia di successione in morte di [REDACTED] sopra citata;

- ai signori [REDACTED] quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di cessione di diritti ai rogiti notaio Luigi Cairo in data 02/03/1978 Rep. 915/593 trascritto il 23/03/1978 ai n.ri 6943/6122 e denuncia di successione in morte di [REDACTED] sopra citata.

Nel ventennio preso in esame ditti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 22096/3880 del 27/05/2010, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Armida Lombardi di Quagliano in data 27/04/2010 rep. N. 40859/13966, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, codice fiscale 0514090017 (domicilio ipotecario in presso la propria sede in milano, Via Tortona n. 33) e contro [REDACTED] capitale Euro 102.500,00 – ipoteca euro 153.750,00 – durata anni 24.

Trascrizione nn. 41835/32151 del 06/11/2017, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP tribunale di Lagonegro in data 21/09/2017 rep. N. 1212/2017, trascritto in data 06/11/2017 ai nn. 41835/32151, a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Dalle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, si è ricostruita la storia delle particelle per risalire al ventennio antecedente il pignoramento, come di seguito riportato:

La particella n.776 in catasto nasce da costituzione in data 07/10/1986 in testa a [REDACTED]

Con Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12995 per notaio Orlando [REDACTED]



Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 125/1000;  
[REDACTED] usufrutto per 500/1000;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8 in regime di  
separazione dei beni;

[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;

Con Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12996 per notaio Orlando

Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 594/1000;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;

Con trascrizione n. 795/2005 dell' Atto pubblico di donazione del 29/12/2005  
rep. 12996 per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 125/1000;  
[REDACTED] usufrutto per 500/1000;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;  
[REDACTED] proprietà per 594/1000;  
[REDACTED] proprietà per 3/32;  
[REDACTED] il 12/03/1963 proprietà per 3/32;  
[REDACTED] proprietà per 3/32;

Con rettifica int. Trasc. 758/06 X trasc. 16102/2010 la proprietà è così  
intestata:

[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] usufrutto per 4/8;

Con rettifica int. Trasc. 759/06 X trasc. 16102/2010 la proprietà è così  
intestata:

[REDACTED] usufrutto per 1/2;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;  
[REDACTED] proprietà per 1/2;

Con atto di compravendita rep. 40858 del 14/09/2010 l'immobile riportato in  
catasto al foglio 12 particella 776 sub 3 nel comune di Sant'arsenio con categoria A/2  
di classe 6 viene venduta al signor [REDACTED]

Con ultimazione di fabbricato urbano per var. cls. Da lavori ultim. In corso di  
costruzione g. perizia giurata del geom. Giuseppe Pila del 21/04/2000 reg. al trib. Di  
Sala Consilina al n. 631/6 l'immobile viene portato in categoria A/7 classe 1 di vani 7.

Dalla ricostruzione così fatta, si può ben vedere che essa consente di comprendere che il  
bene pignorato corrisponde esattamente ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

Per quanto riguarda la possibilità della formazione di più lotti, in base alle sue caratteristiche  
precipue, sia di metratura che di disposizione dei locali, non si può procedere alla formazione di più  
lotti del bene pignorato, quindi la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso è garantita  
sicuramente dalle condizioni attuali in cui si trova. Il bene confina su due lati con via San Rocco, un  
lato in aderenza con fabbricato di altra proprietà e sul lato posteriore con corte comune del  
fabbricato.



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al catasto con il subalterno 3 è ubicato nel comune di Sant'Arzenio, si sviluppa su un piano primo.

La particella su cui ricade il fabbricato si trova ubicata nel PSAI in area rischio potenziale da frana R\_utr5 della carta del rischio di frana, in area pericolosità potenziale da frana P\_utr5 della carta della pericolosità da frana e infine nell'area danno altissimo della carta del danno (Cfr. All. 8, **Certificato di destinazione urbanistica**). Come si evince dalle visure allegate ed anche dal CDU il



**STUDIO TECNICO Geom. Saviana Petrazzuolo**  
Via Matteotti, 174 - Sala Consilina (SA) - tel. 097523370 / cell. 3498064398

fabbricato ricade sulla particella 1804 ma in catasto fabbricati è riportato sulla particella 776. Sull'estratto di mappa non è riportato il fabbricato, infatti nella visura ai terreni la 1804 risulta essere Seminativo e non ente urbano come invece avrebbe dovuto essere con la presenza del fabbricato. La zona dista circa 1,00 km dal centro abitato di Sant'Arsenio. La zona presenta varie attività commerciali, quali bar, ristoranti, supermercati, ed istituto bancario.

Per quanto riguarda la tipologia, il bene è suddiviso in più subalterni, ma nello specifico il pignoramento riguarda solo il subalterno 3, classificato come abitazione in villino al piano primo.

Il bene oggetto di pignoramento è in aderenza con altri fabbricati della stessa tipologia (Cfr. foto n.

1)

FOTO N. 1



L'ingresso dell'abitazione si trova al piano terra attraverso il quale si accede ad una scala che porta al primo piano. L'immobile è suddiviso in un salone-pranzo, ripostiglio, tre camere da letto e due bagni (Cfr. foto n. 2-3-4-5-6-7-8-9-10)





FOTO N. 3

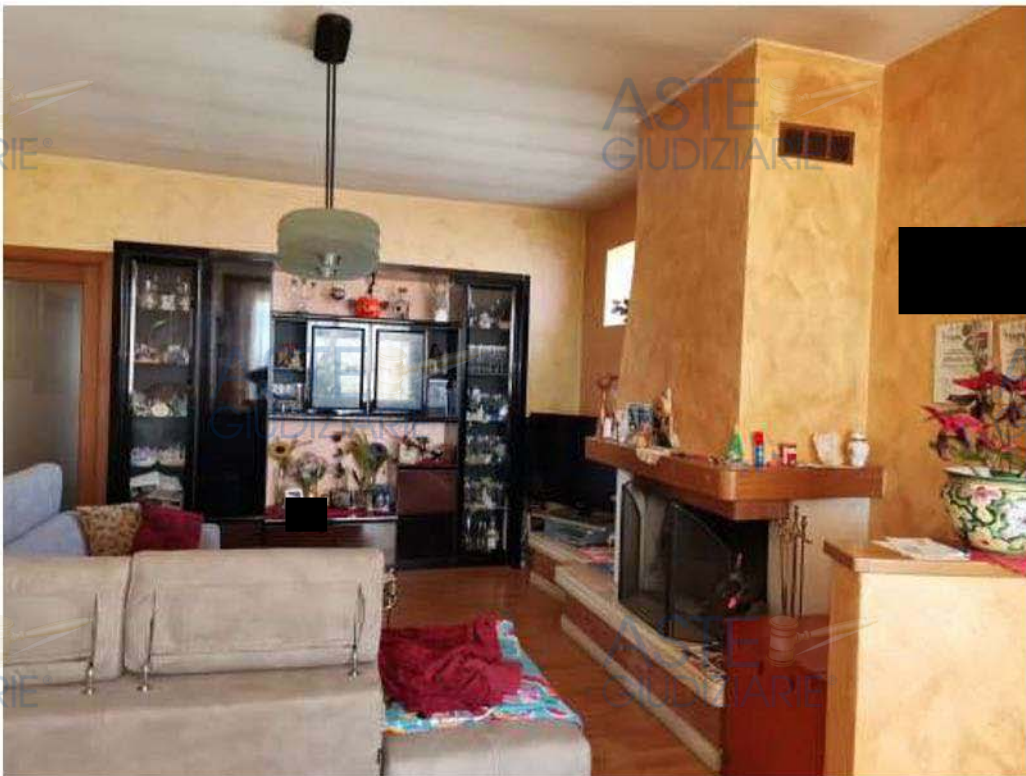


FOTO N. 4



FOTO N. 5



Firmato Da: PETRAZZUOLO SAVIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21cb4a88bc746ee24b3ba7d63b4a33da





FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9







La struttura portante è in cemento armato, le divisioni interne sono realizzate con mattoni in laterizi con intonaco del tipo civile. La porta di ingresso è di tipo alluminio, le porte interne sono alcune in legno tamburato ed altre legno e vetro. Gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è del tipo con radiatori in ghisa. Le rifiniture interne sono del tipo con intonaco civile, pavimenti e soglie balconi e finestre sono di normale qualità ed in buone condizioni di conservazione. In alcune camere vi è la presenza di pavimento tipo parquet.

L'immobile non è riportato sulla mappa catastale, difatti in mappa il numero che contraddistingue la particella su cui ricade il fabbricato è la numero 1804 mentre il fabbricato è contraddistinto dal numero 776 sub 3. Vi sono inoltre delle modifiche di pareti interne che non sono riportate né sulle concessioni al comune né sull'accatastamento. Il costo dell'immissione in mappa e della correzione della particella al catasto fabbricati è pari ad € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00) oltre iva e previdenza. Per le modifiche interne va presentata una SCIA in sanatoria al comune. Il costo delle variazioni delle pareti interne comprensivo degli oneri da versare al comune è pari ad € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00) oltre iva e previdenza, inoltre l'immobile manca di attestato di prestazione energetica (APE), per la redazione del quale, stante i prezzi in zona si può ritenere congrua una spesa di € 300,00 (diconsi euro trecento/00), oltre IVA e previdenza.

Nella determinazione del valore degli immobili si deve far riferimento alla Superficie Commerciale (SC), con la quale si intende una superficie fittizia data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie per i relativi indici mercantili e si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. Le misurazioni delle superfici sono state eseguite seguendo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari e le Linee Guida ABI. Entrambe recependo gli standard internazionali, hanno prefigurato uno standard di rilevazione metrica, ovvero un insieme di criteri uniformi e condivisi che, recepiti da tutti gli operatori del mercato immobiliare,

10  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



possano consentire di adottare una unica metodologia di misurazione. Seguendo questi concetti, si è adottato il Sistema Italiano di Misurazione, considerando la Superficie Esterna Lorda (SEL), determinando la superficie come di seguito:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e  $\frac{1}{2}$  di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano

b) della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

c) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
- veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

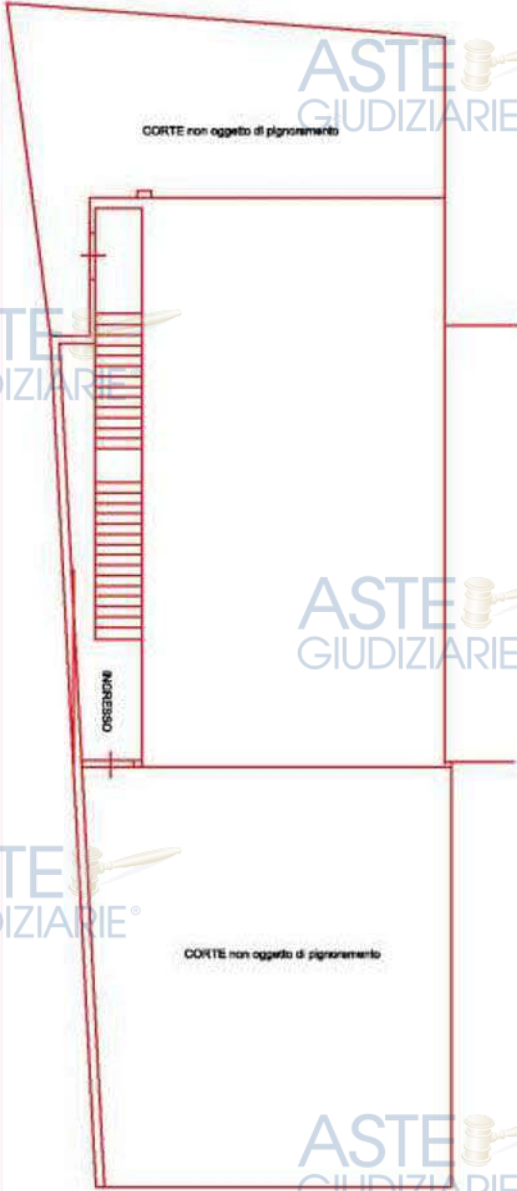
I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali. **(Cfr. All. 5, Planimetrie stato reale)**



PLANIMETRIE STATO REALE

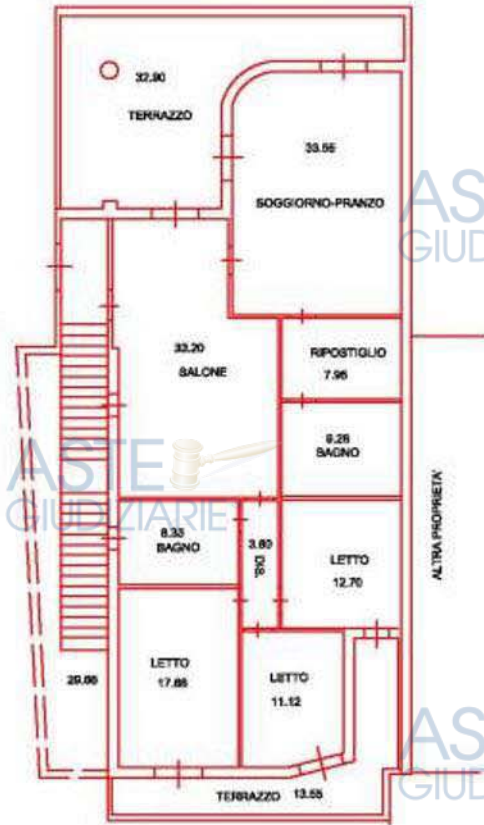
stato REALE

PIANO PRIMO



superficie utile mq 167,27  
superficie esterna lorda (SEL) mq 191,90  
terrazze mq 46,46x35%=mq 16,25  
superficie commerciale= mq 191,90+16,25=mq 208,15

PIANO PRIMO



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

pignoramento, precisando:

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

Si procede, come richiesto dal quesito, all'identificazione catastale, ricostruendo la storia catastale, come appresso specificato:

- 1- La particella n.776 in catasto nasce da impianto meccanografico in data 30/11/1973 in testa a [REDACTED]  
[REDACTED]  
con i seguenti dati:

catasto terreni									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	foglio	Part	sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito	
								Dom	Agr.



**STUDIO TECNICO Geom. Saviana Petrazzuolo**

Via Matteotti, 174 - Sala Consilina (SA) - tel. 097523370 / cell. 3498064398

1	12	776	-	Seminativo 2	06 42	L.	L.	Impianto meccanografico del 30/06/1973
notifica					Partita	4372		

2- In data 19/11/2002, la particella 776 fu soppressa con frazionamento e furono costituite le particelle 1804 e 1805 con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
foglio	Part	sub	Porz	Qualità Classe	Sup. (mq.) Ha are ca	Ded	reddito		
							Dom	Agr.	
12	776		-	soppressa	00 00				Frazionamento del 19/11/2002 protocollo n. 310389 in atti dal 19/11/2002 (n.7720.1/2002)
notifica					Partita	0			

3- Al catasto fabbricati l'immobile risulta dal 07/10/1986 in testa a:

[REDACTED]

Con Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12995 per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 125/1000;  
[REDACTED] usufrutto per 500/1000;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8 in regime di separazione dei  
beni;

[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;

Con Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12996 per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 594/1000;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2

Con trascrizione n. 795/2005 dell' Atto pubblico di donazione del 29/12/2005 rep. 12996 per notaio Orlando Roberto la proprietà è così intestata:

[REDACTED] proprietà per 125/1000;  
[REDACTED] usufrutto per 500/1000;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2;  
[REDACTED] proprietà per 594/1000;  
[REDACTED] proprietà per 3/32;  
[REDACTED] proprietà per 3/32;  
[REDACTED] proprietà per 3/32;

Con rettifica int. Trasc. 758/06 X trasc. 16102/2010 la proprietà è così intestata:

[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] nuda proprietà per 1/8;  
[REDACTED] proprietà per 1/8;





**STUDIO TECNICO Geom. Saviana Petrazzuolo**

Via Matteotti, 174 - Sala Consilina (SA) - tel. 097523370 / cell. 3498064398

catasto fabbricati										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sez. Urb	Foglio	Part	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	776	3	A/7	1	7 vani	Totale:158mq Totale escluse aree scoperte: 148 mq	Euro 704,96	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				Via San Rocco snc piano 1						

**(Cfr. All. 2, Visure catastali)**

Dalla ricostruzione catastale sopra riportata, si evince l'esatta rispondenza formale dei dati indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Successivamente alla trascrizione del pignoramento, non sono avvenute variazioni nei dati identificativi essenziali.

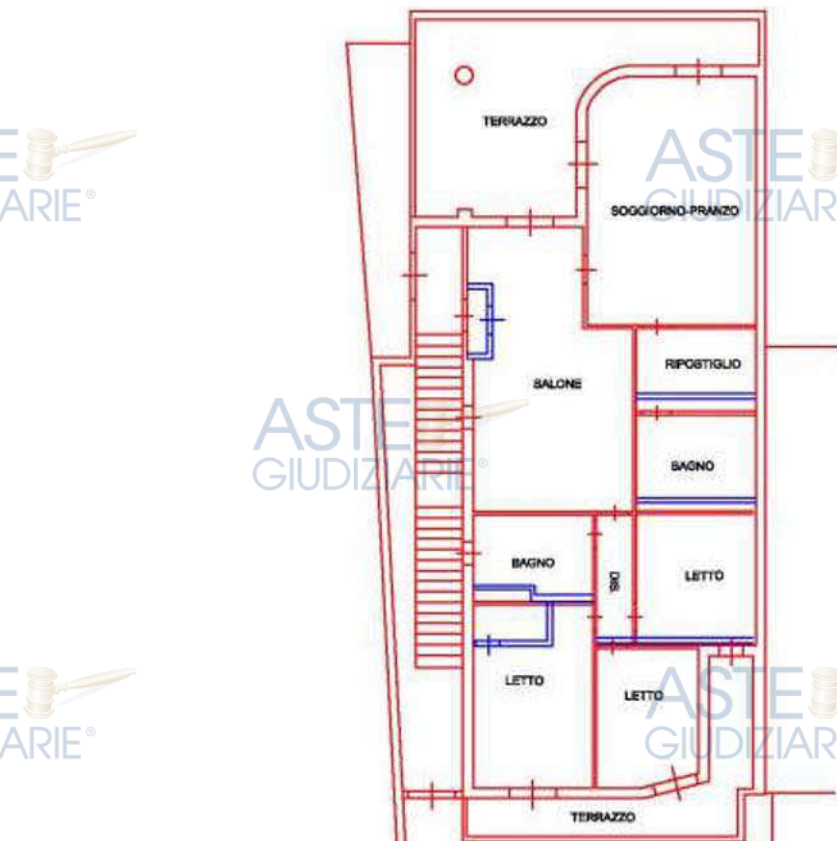
Dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastale e dalla verifica delle misure, si sono riscontrate difformità afferenti le pareti interne e precisamente, l'ingresso dell'unità immobiliare, le pareti di ripostiglio, bagno e camera da letto. La modifica del bagno e la demolizione di una parete in camera da letto.

Le varie difformità riscontrate non incidono sulla conformità in quanto non ne modificano la consistenza catastale. Comunque, la sanatoria delle difformità riscontrate prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria unica per tutte le difformità al comune ed una pratica DOCFA per ognuno dei subalterni all'Agenzia delle Entrate per un importo di circa € 1.800,00, dicensi (euro milleottocento/00), comprese spese al comune per la scia oltre IVA e previdenza. Per quanto concerne l'APE il costo è pari ad € 300,00 (euro trecento/00).

**(Cfr. All. 6, Sovrapposizione planimetrie stato reale e catastale)**

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE STATO REALE E CATASTALE

sovrapposizione



— stato accatastato  
— stato reale



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

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

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

**LOTTO n. 2:** ecc.

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

l'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo ed eccessivamente lunghe.

**LOTTO UNICO:** - Proprietà per l'intero di immobile ubicato in Sant'Arsenio, piano primo; ad uso abitativo composto da salone, soggiorno-pranzo, ripostiglio, 2 w.c. e tre camere da letto. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il bene oggetto di pignoramento è stato assentito con concessione edilizia n. 36 del 26/03/1986, e successiva concessione per lavori di completamento per lavori di completamento di un fabbricato pratica edilizia n. 61 del 28/10/2002.

**PREZZO BASE EURO 142.488,00 ;**

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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 ci sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il



relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>.”

Indicherà altresì:

- **L'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **Gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n.; eventuali varianti; permessi di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. -----; ecc.);
- **La rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data dell.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento è stato assentito con concessione edilizia n. 36 del 26/03/1986. Successiva concessione edilizia per completamento di fabbricato, pratica edilizia n. 61 del 28/10/2002. (Cfr. All. II, Autorizzazioni edilizie).

Orbene, lo stato attuale è conforme alle previsioni del provvedimento autorizzativo in ordine sia alla sagoma che alla volumetria, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso.

Pertanto, per quanto riguarda la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si può ritenere che per quanto riguarda la volumetria e la sagoma non è stato commesso un abuso, trattandosi di opere realizzate in conformità del titolo abilitativo edilizio. Le uniche difformità riscontrate riguardano delle modifiche di pareti interne e di destinazione d'uso di alcuni locali, ma sanabili con una SCIA al comune.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di



comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

All'atto dell'accesso l'immobile risulta abitato dal signor [REDACTED] e dai familiari di quest'ultimo ossia la compagna e la figlia.

**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 del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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



Tra questi si segnalano in linea di principio:

Domande giudiziali;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

Iscrizioni ipotecarie;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per rispondere al presente quesito, la sottoscritta ha verificato anche tramite attestazioni e certificati rilasciati dagli uffici competenti, quanto richiesto, in particolare sezione A:

- 1) Dagli atti del comune non risulta la presenza di atti di asservimento urbanistici e concessioni di cubatura;
- 2) Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso, neanche di natura condominiale, non trovandosi l'immobile in regime di condominio.
- 3) Ricade in zona residenziale (Cfr. All.8, Certificato di destinazione urbanistica)

**Sezione B:**

- 1) Come si diceva al punto 6, sul bene pignorato non esistono difformità di natura urbanistico-edilizie.
- 2) Al punto 4, e con l'ausilio della sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale e catastale, si evincono le seguenti differenze: modifica di pareti interne e di destinazione d'uso di alcuni locali.
- 3) Le varie difformità riscontrate non incidono sulla conformità in quanto non ne modificano la consistenza catastale. Comunque, la sanatoria della difformità catastale riscontrata prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria unica per tutte le difformità al comune ed una pratica DOCFA per ognuno dei subalterni all'Agenzia delle Entrate per un importo di circa € 1800,00, diconsi (euro milleottocento/00), comprese spese al comune per la scia oltre IVA e previdenza. Per quanto concerne l'APE il costo è pari ad € 300,00 (euro trecento/00). Il costo di SCIA IN SANATORIA DOCFA e APE è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta

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

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



I beni pignorati non cadono su suolo demaniale. Tanto non riportato nel certificato rilasciato dal comune. (Cfr. All. 8, Certificato di destinazione urbanistica)

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

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

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile- per il tramite di opportune indagini catastali- il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà- acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

Non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo, come si vede dalle ispezioni catastali e da quanto attestato dal comune. (Cfr. All. 8, Certificato di destinazione urbanistica)

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

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

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

Per quanto riguarda le informazioni del presente quesito, come si diceva al quesito n. 6, trattandosi di un immobile singolo, non vi sono spese condominiali o di gestione gravanti sull'immobile.

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

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**STUDIO TECNICO Geom. Saviana Petrazzuolo**

Via Matteotti, 174 - Sala Consilina (SA) - tel. 097523370 / cell. 3498064398

procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

#### **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Il criterio valutativo adottato si basa sulla **stima sintetico-comparativa** relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate

#### **INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO**

Considerato che il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale è quella della stima per comparazione dei prezzi di vendita, che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zona periferica, venduti in condizioni ordinarie di mercato, si è proceduto ad esperire delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, in particolare dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio dei valori immobiliari, della generica conoscenza del mercato dello scrivente, oltre che dall'ausilio di operatori del settore.

L'Agenzia delle Entrate, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili nella zona periferica – Comune di Sant'Arzenio (zona catastale d2-periferica) tipologia prevalente abitazioni civili, in cui risulta ubicato l'immobile:



Provincia: SALERNO

Comune: SANT' ARSENIO

Fascia/zona: Periferica/VIALE DELLO SPORT, VIA PAOLO BORSELLINO, VIA POZZO, VIA FOSSO DEL MULINO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	620	750	L	2,3	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	650	L	1,9	2,5	L
Box	NORMALE	340	500	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	650	750	L	2,5	2,7	L

#### CONSISTENZA

In base alle misurazioni effettuate in loco, dalle quali è scaturita la planimetrie dello stato dei luoghi - scala 1:200 che si allega in copia, si ottengono le seguenti superfici:

#### Superficie lorda vendibile:

Come consuetudine locale nel mercato degli immobili ed anche da quanto dettato dalla Norma UNI 10750, SI considera la superficie lorda vendibile, quella cioè calcolata al lordo delle pareti divisorie interne ed al 50% di quelle perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non potrà, comunque, eccedere del 10%. Si è ritenuto altresì procedere al ragguglio delle superfici non residenziali che nel nostro caso sono i terrazzi al 35%

piano	unità m2	balconi-terrazze-portico	coeff. ragguglio	tot.sup raggugl.
primo	191,90	16,25	208,15	208,15

#### INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Considerato che il criterio normalmente utilizzato per valutare immobili a destinazione residenziale è quella della stima per comparazione dei prezzi di vendita, che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, si è proceduto ad esperire delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, in particolare dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei valori immobiliari e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.



L'Agenzia delle Entrate, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nella zona Periferica

tipologia prevalente abitazioni in ville e villini, in cui risulta ubicato l'immobile :

	minimo €/m <sup>2</sup>	massimo €/m <sup>2</sup>
<b>Abitazioni in ville e villini</b>	650,00	750,00
<b>Coefficienti di differenziazione</b>		

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di differenziazione, quei numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media:

- villino a schiera	<b>1,02</b>
- pavimenti prevalenti in piastrelle in cotto, gres	<b>1,00</b>
- finestre con vetri a tenuta termica	<b>1,00</b>
- riscaldamento autonomo	<b>1,01</b>
- serramenti interni in legno tamburato	<b>1,00</b>

Moltiplicando i coefficienti di differenziazione, si stabilisce il **coefficiente globale unico**, che va applicato al valore oggetto di stima:

$$1,02 * 1,00 * 1,00 * 1,01 * 1,00 = 1,0302$$

## VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato.

### 1) Valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo

Si attribuiscono alle unità immobiliari de quo i valori unitari massimi, ai quali si applica il coefficiente globale unico, ottenendo così il valore di mercato attuale.

Ho ritenuto dover applicare all'immobile una quotazione alta, in quanto l'immobile in oggetto si trova in stato conservativo buono.

$$- \text{abitazione } \text{€/m}^2 \text{ } 750,00 \times 1,0302 = 772,65 \text{ €/m}^2$$

piano	unità m <sup>2</sup>	balconi- terrazze	coeff. ragguaglio	coeff. ragguaglio	tot.sup ragguagl.	valore unitario €/ m <sup>2</sup>	valore mercato att. €
primo	191,90	46,45	16,25	208,15	208,15	772,65	160.827,09
<b>totale</b>							160.827,09
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato)</b>							<b>€ 160.827,00</b>

Il rapporto immobiliare 2020 a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi - Agenzia delle Entrate, rileva che "..... Il 2019, complessivamente, risulta un buon anno di crescita delle unità abitative compravendute. L'incremento a livello nazionale del NTN, nel 2019 rispetto all'anno precedente, è del +4,3%. È dal 2014 che le quantità di case compravendute sono in

crescita, con un picco nel 2016 e poi mantenendo nel successivo triennio un tasso di crescita medio annuo attorno al 5%. Il 2019, tuttavia, è caratterizzato da una variabilità del livello dei tassi tendenziali nei diversi trimestri che indica in sé una incertezza nel sentiero di crescita.

Inoltre a partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere.

È pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno (i dati ufficiali dell'OMI dell'Agenzia delle entrate sul I trimestre 2020 saranno disponibili il 5 giugno, come da Calendario pubblicato) e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019. Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante -Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità. Più importante, forse, è comprendere quali sono le azioni positive e gli interventi che i diversi attori, pubblico e privato, devono intraprendere con una strategia non solo di breve periodo. In primo luogo dal fatto che per un bene d'uso come l'abitazione è inevitabile che oltre certi livelli è difficile scendere, in quanto le necessità alla base dell'acquisto, per quanto rinviabile, imporranno prima o poi la realizzazione dell'acquisto medesimo.

Da quanto esposto, a parere della scrivente è evidente che verosimilmente i prezzi non dovrebbero scendere oltre certi livelli, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata all'acquisto nel libero mercato, la riduzione da applicare al valore di mercato si può ritenere congrua intorno al 10,00%, date le caratteristiche del bene. La riduzione del valore di mercato all'attualità è stato calcolato tenendo a base i seguenti elementi:

- la mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta, che in questo caso sono a vantaggio dell'acquisto all'asta;
- la mancanza di garanzie postume, che nella fattispecie sono a vantaggio dell'acquisto a libero mercato;
- le diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella necessità che l'asta si svolga per rilanci;
- in ogni altra differenza che il perito ritiene utile indicare quali, nella fattispecie, spese per regolarizzazione pratica Agenzia Entrate.

Tutti questi elementi hanno concorso a quantificare il prezzo di base d'asta in **€ 144.744,00**.

*costo per la la regolarizzazione:*

INTERVENTO	COSTO TOTALE
APE	€ 366,00
DOCFA	€ 315,00
Scia in Sanatoria	€ 1.575,00



COSTO TOTALE

€ 2.256,00

Questi costi, detratti al valore determinato sopra, danno il valore aggiornato in € 142.488,00 arrotondato a € 142.488,00 diconsi (euro centoquarantaduemilaquattrocentottantotto/00).

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

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

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

L'atto di pignoramento ha ad oggetto l'intera quota del bene, intestato a [REDACTED] per proprietà 1/1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Come si evince dal certificato di residenza storico, [REDACTED] risulta residente nel comune di Sant'Arzenio (SA) nato a Polla e abitante in Sant'Arzenio alla Via San Rocco,16. (Cfr. All.10, Certificato di residenza storico)

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, risulta che il signor [REDACTED]

██████ risulta di stato libero per divorzio da ██████ il 29/05/2013. (Cfr. All.9, Certificato anagrafico di matrimonio).

### **CONCLUSIONI**

*Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.*

*La presente relazione si compone di n. 105 pagine.*

*Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n. 13 elaborati.*

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Visure catastali;
- 3- Foglio di mappa catastale;
- 4- Planimetrie catastali immobile;
- 5- Planimetrie stato reale;
- 6- Sovrapposizione planimetrie (stato reale e catastale);
- 7- Documentazione fotografica;
- 8- Certificato di destinazione urbanistica;
- 9- Estratto per riassunto di matrimonio;
- 10- Certificato di residenza storico;
- 11- Autorizzazioni edilizie;
- 12- Dimostrazione spese;
- 13- Parcella.

Sala Consilina, 18/12/2021

Il C.T.U.

Geom. Saviana Petrazzuolo