

*Architetto Paola Della Monica
Piazza E. De Marinis, 2 (Pal. Ugatti e Pinto)
84013 Cava de' Tirreni, Sa
tel. e fax 089/342969
e-mail arch.paoladellamonica@gmail.com
pec paola.dellamonica@architettisalernopec.it*



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Luigi Bobbio

OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 197/2018

Creditore Procedente: PRISMA SPV srl

Debitore: *****

Custode Giudiziario: Dott.ssa Rosamaria D'Amore



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cava de' Tirreni, 09.12.2022

L'Esperto

Arch. Paola Della Monica

INDICE	pag.1;
1) Premessa e quesiti corredati da indicazioni del G.E.	pag.4;
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.17;
3) Controllo preliminare	pag.18;
4) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	pag.18:
quesito 1	pag.18;
quesito 2	pag.19;
quesito 3	pag.25;
quesiti 4 e 5	pag.27;
quesito 6	pag.28;
quesiti 7 e 8	pag.29;
quesiti 9, 10, 11 e 12	pag.30;
quesito 13	pag.32;
quesito 14	pag.33;
5) Schema riepilogativo	pag.34;
6) Congedo CTU	pag.35;
ALLEGATI	pag.36

ALLEGATO 1: Documentazione prodotta dalla parte creditrice;

ALLEGATO 1.1: Atto di pignoramento;

ALLEGATO 1.2: Certificazione notarile;

ALLEGATO 1.3: Istanza di vendita;

ALLEGATO 2: Documentazione catastale;

ALLEGATO 2.1: Estratto di mappa;

ALLEGATO 2.2: Planimetria C.F. fg.27 p.lla 829 sub3;

ALLEGATO 2.3: Planimetria C.F. fg.27 p.lla 829 sub4;

ALLEGATO 2.4: Visura storica per immobile C.F. fg.27 p.lla 829 sub3;

ALLEGATO 2.5: Visura storica per immobile C.F. fg.27 p.lla 829 sub4;

ALLEGATO 2.6: Visura per soggetto *****;

ALLEGATO 2.7: Sovrapposizione estratto di mappa catastale con ortofoto;

ALLEGATO 2.8: Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali;

ALLEGATO 2.9: Visura storica C.T. fg.27 p.lla 829;

ALLEGATO 2.10: Ricerca catastale particelle su cui insiste la strada di penetrazione;

ALLEGATO 2.11: Estratto di mappa con individuazione dei proprietari delle particelle su cui insiste la strada di penetrazione;

ALLEGATO 3: Rilievo grafico;

ALLEGATO 3.1: Pianta dell'unità immobiliare PT C.F. fg.27 p.lla 829 sub3;

ALLEGATO 3.2: Pianta dell'unità immobiliare P1 C.F. fg.27 p.lla 829 sub4;

ALLEGATO 3.3: Pianta dell'unità immobiliare piano sottotetto;

ALLEGATO 3.4: Pianta PT C.F. fg.27 p.lla 829 sub3 con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 3.5: Pianta P1 C.F. fg.27 p.lla 829 sub4 con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 3.6: Pianta sottotetto con indicazione dei coni ottici;

ALLEGATO 4: Rilievo fotografico;

ALLEGATO 4.1: Inquadramento satellitare del compendio immobiliare pignorato;

ALLEGATO 4.2: Documentazione fotografica del compendio immobiliare pignorato;

ALLEGATO 5: Documentazione ipotecaria;

ALLEGATO 5.1: Ispezioni ipotecarie per soggetto ***** e
***** relative all'ultimo ventennio;

ALLEGATO 5.2: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.27 p.lla 829 sub2;

ALLEGATO 5.3: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.27 p.lla 829 sub3;

ALLEGATO 5.4: Ispezione ipotecaria per immobile C.F. fg.27 p.lla 829 sub4;

ALLEGATO 6: Documentazione urbanistica;

ALLEGATO 6.1: Stralcio del PUC, PRG, Vincolo Idrogeologico ed NTA;

ALLEGATO 6.2: Concessione Edilizia n.46 del 18.09.2003;

ALLEGATO 6.3: Atto di Asservimento del 24.07.2003 e estratto di mappa originario;

ALLEGATO 6.4: Ordinanza di Demolizione n.419 del 21.12.2010;

ALLEGATO 6.5: Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALLEGATO 6.6: Sovrapposizione dello stato dei luoghi con i grafici della Concessione n.46/03;

ALLEGATO 6.7: Pianta piano terra con individuazione degli abusi;

ALLEGATO 6.8: Pianta piano primo con individuazione degli abusi;

ALLEGATO 6.9: Pianta piano sottotetto con individuazione degli abusi;

ALLEGATO 6.10: Computo metrico per il ripristino dello stato dei luoghi –
Ordinanza di Abbattimento n.419 del 21.12.2010;

ALLEGATO 6.11: Computo metrico per il ripristino dello stato dei luoghi –
abusi riscontrati dal CTU;

ALLEGATO 7: Titoli di provenienza;

ALLEGATO 7.1: Atto di Compravendita del 30/09/1974;

ALLEGATO 7.2: Atto di Compravendita del 02/03/2006;

ALLEGATO 7.3: Decreto di omologazione di separazione consensuale;

ALLEGATO 8: Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe;

ALLEGATO 8.1: Certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza dell'esecutato (*****);

ALLEGATO 8.2: Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'esecutato;

ALLEGATO 9: Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 9.1: Verbale del 09/06/2022 e del 09/09/2022;

ALLEGATO 10: Riscontri alla stima;

ALLEGATO 10.1: Quotazioni del Borsino Immobiliare;

ALLEGATO 10.2: OMI;

ALLEGATO 11: Prova avvenuta consegna dell'elaborato peritale alle parti.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 197/2018
PRISMA SPV srl c/ [REDACTED]

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Nocera Inferiore Dott. Luigi Bobbio

Premessa

Con Decreto emesso in data 18.05.2022, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Paola Della Monica, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Salerno al n. 1189, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA), alla Piazza E. De Marinis n.2, tel. e fax 089/342969, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

In data 23.05.2022 la scrivente accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati, entro il termine di giorni 30 antecedenti l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 10.01.2023, dell'immobile staggito.

Si riportano di seguito i quesiti corredati dalle indicazioni del G.E.:

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

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 (ed 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:

a) 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;

b) 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 sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun

*immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del prosieguito;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n.2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

LOTTO n.1 (oppure LOTTO UNICO): - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____** (ex p.lla ____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____,

oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n.2: ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli

(ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di identificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - I. **artt. 31 e seguenti della legge n.47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - II. **art. 39 della legge n.724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - III. **art. 32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.03.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito 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 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.

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.).

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 della adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico – edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto

nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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

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.

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 sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n.16 del 1974 o 60 della legge n.222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n.1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*

In 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 dalla relativa documentazione.

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.*

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazioni internazionali (in particolare:*

International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente al ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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 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 rilevati ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, in data 18.05.2022, il G.E. Dott. Luigi Bobbio ha designato la sottoscritta nella prefata qualità. In data 23.05.2022 la scrivente ha accettato l'incarico, prestando giuramento di rito, il tutto tramite l'accesso al portale "Procedure.it", ove ha acquisito copie della documentazione in atti.

La CTU ha eseguito accessi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Cava de' Tirreni, ove, in seguito a rituali istanze, ha reperito dati e documentazioni inerenti la situazione urbanistica, in merito a pratica ex Lege 219/81 e a Ordinanza di Demolizione sul fabbricato rurale staggito (cfr. Allegato 6).

Ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe i certificati anagrafici dell'esecutato per verificare il reale stato di possesso dei beni staggiti ed ha reperito presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cava de' Tirreni l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, allo scopo di indagare sull'esistenza di vincoli patrimoniali, quali la comunione, la separazione dei beni o il divorzio. L'esecutato, in sede di sopralluogo, ha fornito Decreto di Omologazione della separazione consensuale. (cfr. Allegati 7.3 e 8).

Ha eseguito accessi telematici presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) per estrapolare visure, estratti e planimetrie (cfr. Allegati 2 e 5).

Ha reperito dall'esecutato il titolo di provenienza della proprietà oggetto di indagine, ovvero l'Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Matteo Fasano del 02.03.2006, rep. n.39331 e per completezza di indagine, ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Salerno, l'Atto di Compravendita a rogito Notaio Antonio D'Ursi del 30.09.1974 rep. n.37046 (cfr. Allegato 7).

Dell'inizio delle operazioni peritali il Custode Giudiziario nominato, nella persona della Dott.ssa Rosamaria D'Amore, ha dato rituale preavviso al debitore esecutato, nelle forme di legge, specificando che sarebbe stata accompagnata dalla sottoscritta nella qualità di CTU.

La scrivente ha eseguito sopralluoghi tecnici presso i beni oggetto di pignoramento in data 09.06.2022 e in data 09.09.2022 (cfr. Allegato 10.1). Il debitore ha consentito l'ingresso presso i beni immobili, per cui la CTU ha potuto eseguire dettagliato rilievo metrico e fotografico del compendio immobiliare staggito, sia all'interno che all'esterno, al fine di illustrare ogni particolare utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche, dell'esposizione luminosa, decoro ed accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni immobili da valutare (cfr. Allegati 3 e 4).

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso i competenti Enti ed uffici pubblici, la sottoscritta CTU, redige il seguente elaborato peritale.

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

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta esservi la completezza degli stessi, ex art.567, 2° comma C.P.C. e più precisamente risulta allegato un certificato notarile, sostitutivo del certificato ipocatastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (cfr. Allegato 1.2).

In sede di sopralluogo, il debitore ha esibito e consegnato Decreto di Omologazione n.3399/19 del ██████████, nel quale è riportata la **separazione consensuale dei coniugi ***** e *******, alle condizioni riportate nel ricorso. Nel suddetto ricorso si specifica al punto 1:

1. *“In ordine alla casa coniugale sita alla Frazione Croce di Cava de' Tirreni alla Via Michele Di Florio 3, intestata ad entrambi i coniugi, la Sig.ra ***** riconosce e dichiara che la stessa è stata costruita su una*

*proprietà derivante da donazioni della famiglia del Sig. [REDACTED] [REDACTED] e comunque mediante l'acquisto di quote di parenti del coniuge, ma sempre con denaro dello stesso *****. Pertanto la Sig.ra ***** si obbliga, con la sottoscrizione del presente atto a semplice richiesta del marito, a trasferire la sua quota di proprietà al marito, dal canto suo, ed in considerazione che sull'immobile grava un mutuo bancario ad oggi ancora pendente e comunque altre debitorie (anche di tipo fiscale) si obbliga a tenere indenne la Sig.ra ***** da ogni e qualsivoglia debitoria pendente sull'immobile.*

Seguono i punti 2 e 3 non di interesse per la presente relazione e il ricorso termina con il punto 4:

4. *La disponibilità della casa coniugale spetterà al marito, così come il godimento dei mobili e degli arredi.”*

Da quanto sopra si conferma che ***** dispone dell'intera proprietà staggita.

La scrivente, per completezza di indagine, oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto riportato nella documentazione suddetta, ha aggiornato le visure ipotecarie alla data del 12/10/2022 e catastali alla data del 11/10/2022, allegando poi sia le visure del Catasto, sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati (cfr. Allegati 2 e 5).

RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il bene immobile di proprietà *****, oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Cava de' Tirreni, alla Località Croce, Via Michele Di Florio n.3.

La consistenza immobiliare è costituita dal seguente bene:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni** – beni immobili censiti al Foglio 27, particella 829 sub 3 PT, cat. A/2, vani 4 e particella 829 sub 4 P1, cat. A/2, vani 5 (cfr. Allegati 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5).



Sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale (cfr. Allegato 2.7)

Il bene per cui è pignoramento (cfr. Allegato 1.1) corrisponde al bene sopra indicato di proprietà di parte esecutata (cfr. Allegato 7.1, Atto di Compravendita nel quale viene citata la medesima particella che subisce variazione nei sub successivamente – da part.829 sub 2 a part.829 sub 3 e sub 4).

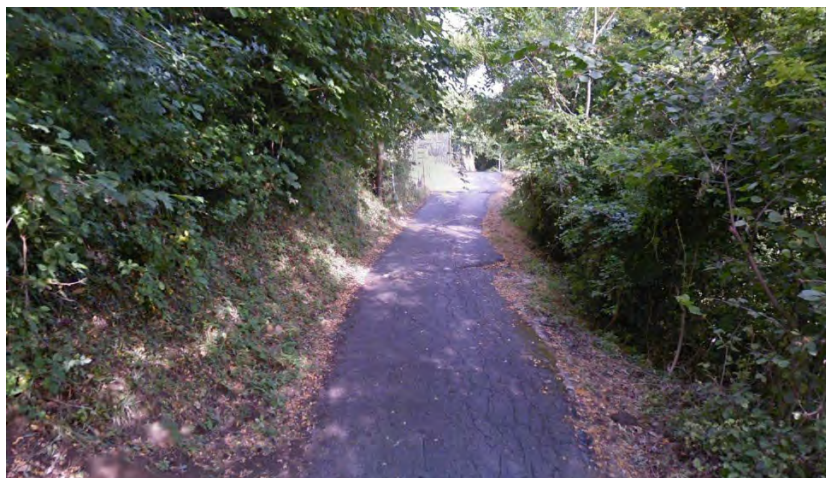
LOTTO UNICO: *compendio rurale* censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 27, particella 829, sub 3 e 4, confinante a nord con particella 841, semin. arb. di proprietà [REDACTED] [REDACTED], ad est e ad ovest con particelle 828 e 830, semin. arb. di proprietà eredi *****, a sud con particella 203, semin. arb. di proprietà ***** [REDACTED] e famiglia (cfr. Allegato 2.10).

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

Il bene staggito è sito nel Comune di Cava de' Tirreni, Località Croce, alla Via Michele Di Florio n.3, in zona adibita alla coltivazione delle terre e all'allevamento di animali da cortile. Trattasi di zona collinare e periferica di difficile accesso, in quanto la strada comunale risulta dissestata e a tratti pericolosa (cfr. Allegati 4.1 e 6.1).



Inquadramento satellitare esteso

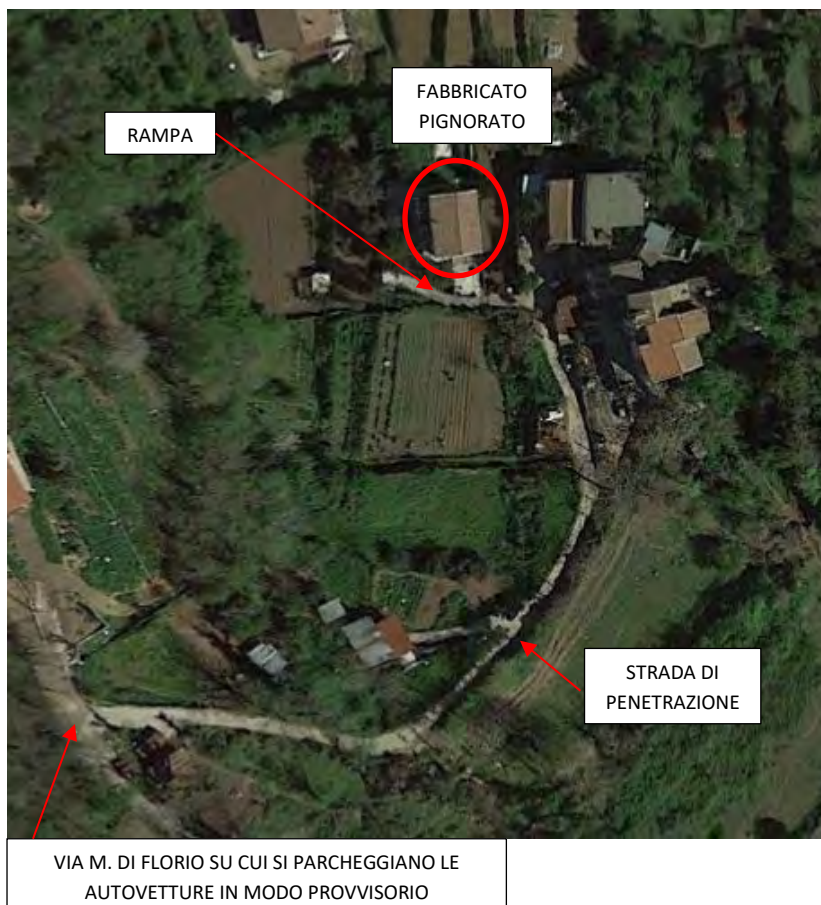


Particolare su Via Michele Di Florio

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato unifamiliare su due livelli fuoriterra, oltre il piano sottotetto. Esso è stato costruito in epoca recente (2003/2004) con struttura in cemento armato e murature di tompono e presenta prospetti lineari ad eccezione dei porticati siti al piano terra e al primo, che risultano coronati da archi. Nel complesso, esternamente ad una veduta d'insieme, il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo con compattezza di intonaci e finiture discrete.

L'accesso ad esso avviene attraverso una strada di penetrazione interpodereale (partendo da Via M. Di Florio) in parte carrabile ed in parte solo pedonale (circa ml. 150,00), che conduce ad una rampa. Percorrendo detta rampa, attraverso l'apertura di un cancello in ferro, di proprietà di parte esecutata, si arriva al primo piano e di seguito al piano terra parzialmente seminterrato dell'edificio (cfr. Allegato 4.1 – Inquadramento satellitare, Foto dalla 1 alla 8).

Di seguito si riporta la vista satellitare con individuazione del percorso della strada di penetrazione interpodereale che conduce al fabbricato (circa ml. 150,00) ed anche vedute prospettiche delle facciate dello stesso:





Veduta del fabbricato nel suo insieme



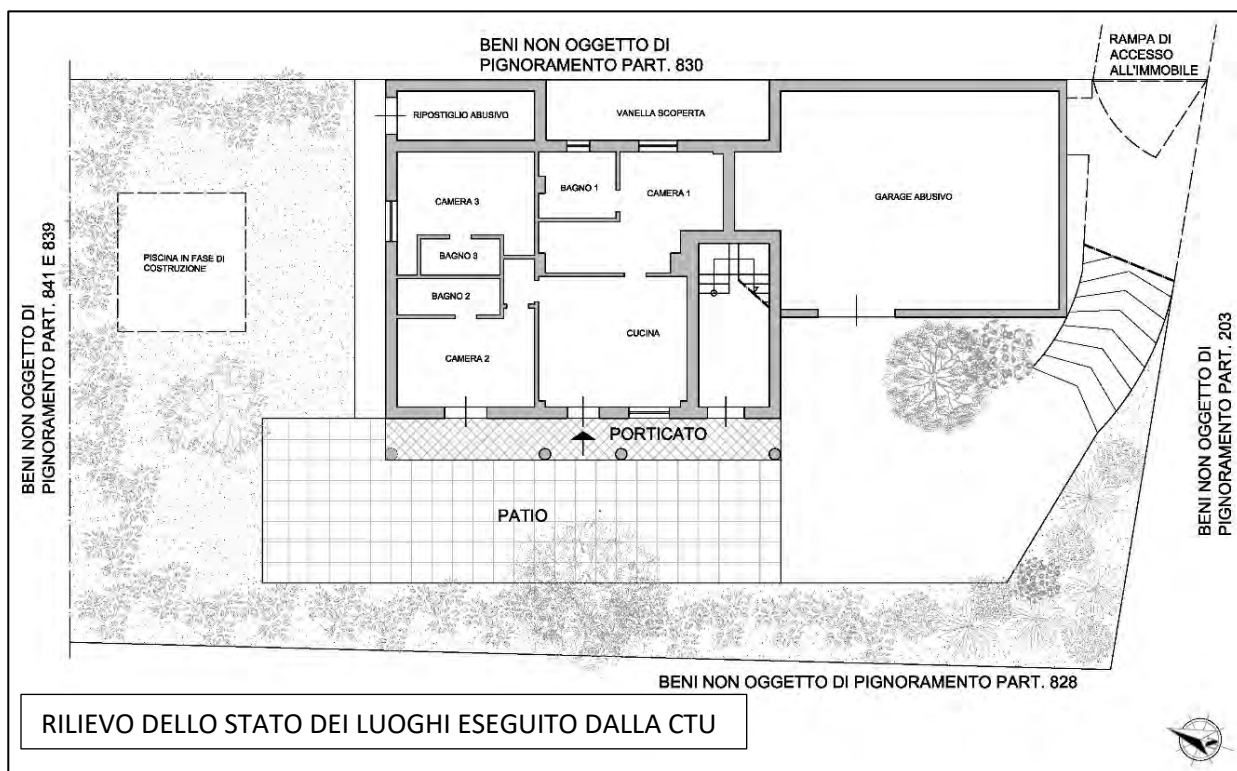
Per poter individuare correttamente la consistenza del fabbricato rurale staggito, occorre procedere per step:

- 1) **Step 1:** rilievo del bene staggito eseguito dalla scrivente con esatta individuazione dello stato dei luoghi e confronto con i grafici di cui alla Concessione n.46/2003 per una ricostruzione fuori sito ex Lege 219/81;

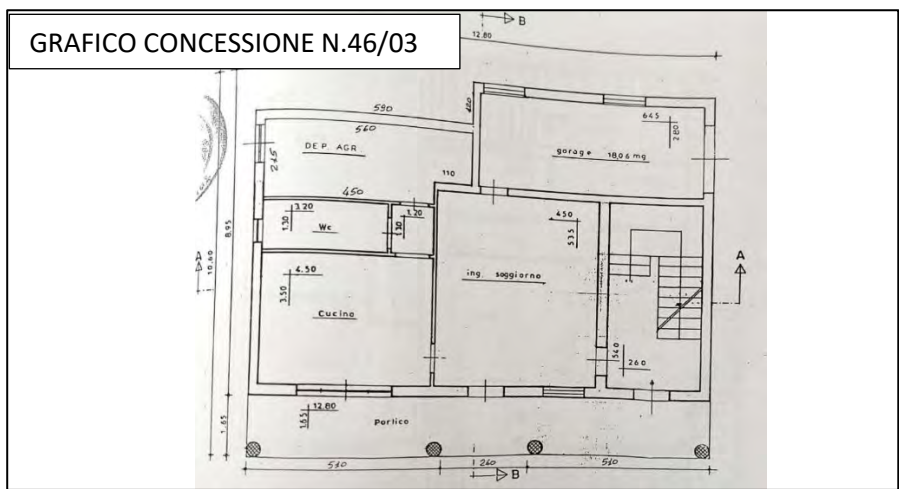
- 2) **Step 2:** dal confronto suddetto, individuazione delle difformità in parte riscontrate con Ordinanza di Abbattimento del Comune di Cava de' Tirreni n.419/2010, in parte riscontrate dalla scrivente;
- 3) **Step 3:** alla luce dei precedenti step, si passa all'individuazione del bene oggetto di pignoramento.

STEP 1: Rilievo metrico dello stato dei luoghi eseguito dalla CTU e grafici di Concessione

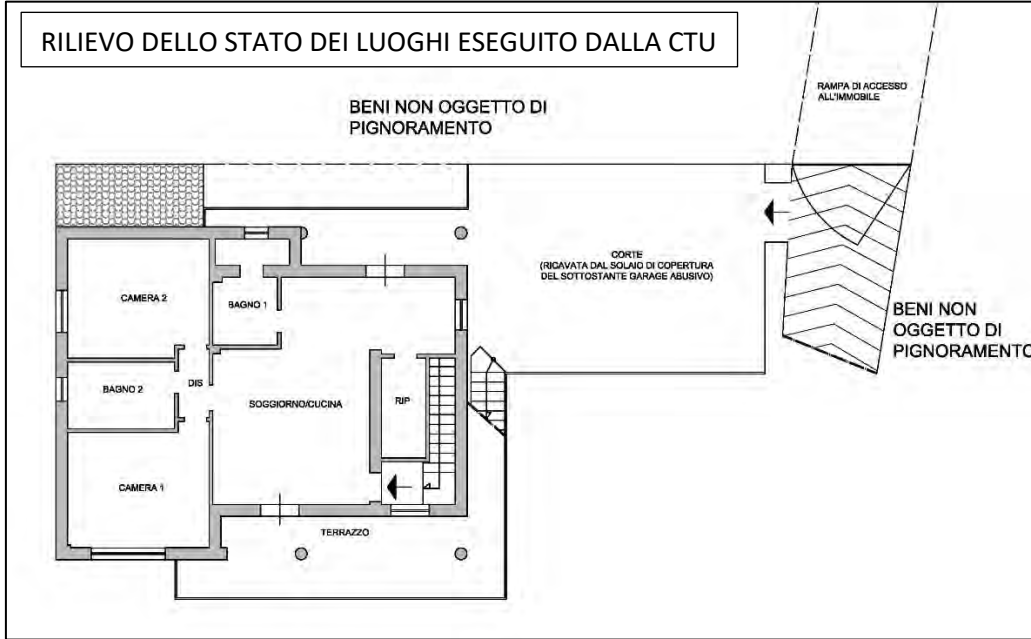
PIANO TERRA



RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI ESEGUITO DALLA CTU



PRIMO PIANO



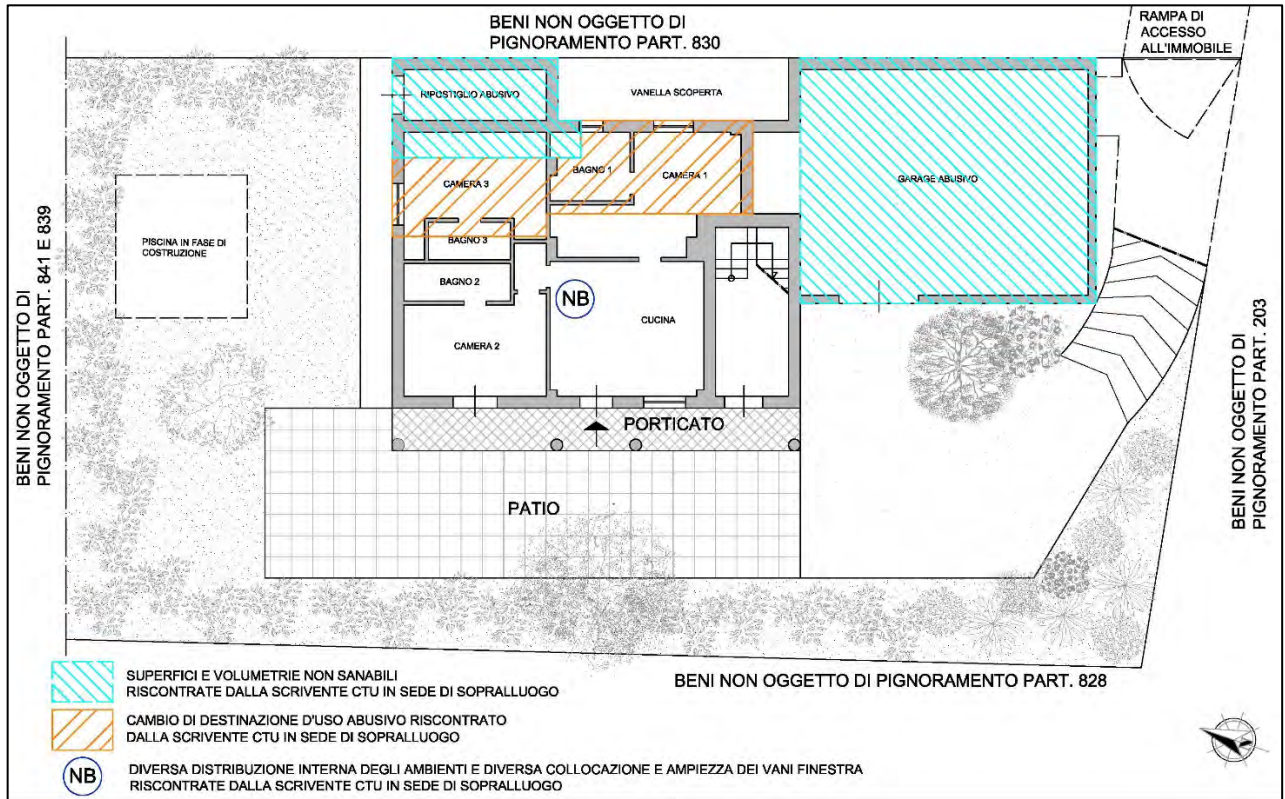
SOTTOTETTO



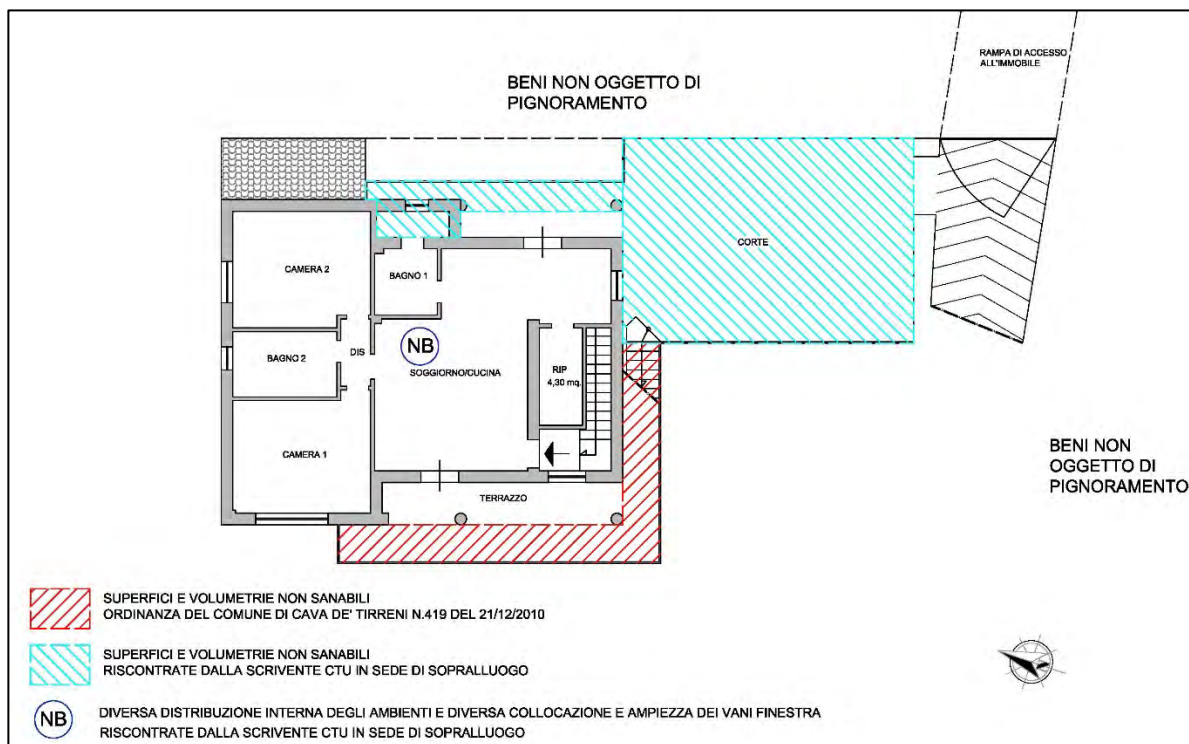
PS I grafici di cui alla Concessione 46/03 non riportano il sottotetto in pianta

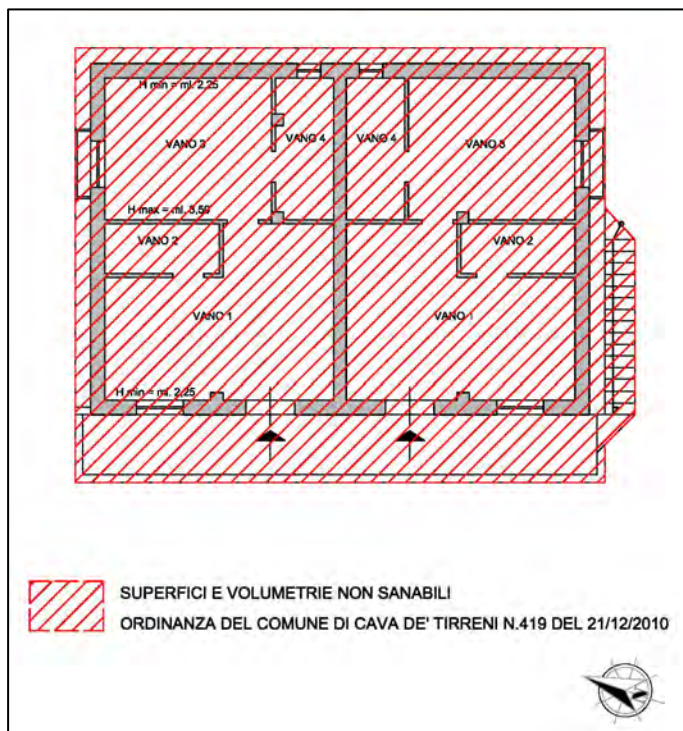
STEP 2: Rilievo delle difformità riscontrate con Ordinanza n.419/10 dal Comune di Cava de' Tirreni e delle difformità riscontrate dalla scrivente CTU

PIANO TERRA



PRIMO PIANO



SOTTOTETTO**STEP 3: Individuazione del bene oggetto di pignoramento**

Dall'analisi dettagliata in sito del fabbricato è emerso che:

1. Sono state realizzate *superfici e volumetrie non sanabili, rilevate dal Comune di Cava de' Tirreni* con relativa Ordinanza di Abbattimento n.419 del 21.12.2010 (cfr. Allegato 6.4 – vedasi risposta al quesito 6);
2. Sono state realizzate *superfici e volumetrie non sanabili rilevate dalla scrivente CTU*, emerse dal confronto dei grafici della Concessione n.46/03 e lo stato dei luoghi (cfr. Allegato 6.2 – vedasi risposta al quesito 6);
3. Sono stati effettuati *cambi di destinazione d'uso non sanabili rilevati dalla scrivente CTU*, emersi dal confronto dei grafici della Concessione n.46/03 e lo stato dei luoghi (cfr. Allegato 6.6 – vedasi risposta al quesito 6);
4. È stata rilevata una diversa distribuzione interna degli ambienti e diversa collocazione e ampiezza dei vani finestra, riscontrate dalla scrivente CTU, emersa dal confronto dei grafici della Concessione n.46/03 e lo stato dei luoghi, sanabile con art.36 e seg. del DPR 380/01.

Come si arguisce da quanto sopra esposto, la distinta delle superfici costituenti il lotto non può essere desunta dal rilievo dello stato dei luoghi, stanti i notevoli abusi riscontrati. In tal senso la scrivente CTU decide di computare le superfici del

fabbricato nel rispetto dei grafici della Concessione Edilizia n.46/03 ex Legge 219/81, in quanto urbanisticamente conformi.

In risposta ai quesiti successivi, difatti si andranno a scorporare tutte le superfici abusive e non sanabili che quindi non possono far parte dell'odierno rilievo.

Si riportano di seguito i grafici di cui alla Concessione Edilizia n.46/03 ex Legge 219/81, con le **superfici approvate**:

PERVENUTO
- 9 SET. 2002
Prot. N. 50435
UFFICIO

GIUR.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Antonio Paglietta
Viale Garibaldi - Pal. Pellegrino, 19 Scala A Int. 4 Tel. e Fax 089442421
Ab. Via O. Di Benedetto Parco Marisa, 2 - Tel. 089462482
84013 - CAVA DE' TIRRENI
Cell. 3383500808

COMUNE DI CAVA DE' TIRRENI
Ex legge 14-5-1981 n. 219
Commissione Tecnica Vuica
del 08.10.02 verb. 62
n. 1

COMUNE DI CAVA DE' TIRRENI

PROGETTO :
LAVORI DI RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE SITO
ALLA VIA M. DI FLORIO N°3 FRAZIONE CROCE. (PRATICA N°1055)
LEGGE N°219/81.

INTEGRAZIONE

ALLEGATI

- PLANIMETRIA SISTEMAZIONE ESTERNA 1/500
- CALCOLO DEI VOLUMI
- ATTESTATO ISCRIZIONE COLTIVATORI DIRETTI
- PROGETTO ARCHITETTONICO

IL COMMITTENTE
[REDACTED]

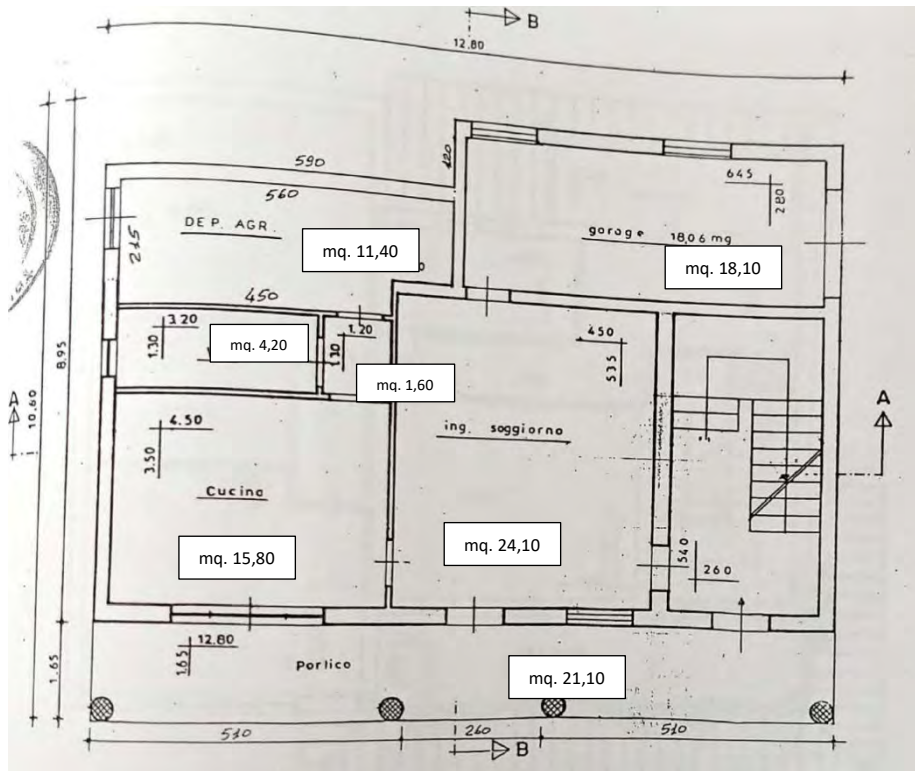
IL TECNICO
(Ing. ANTONIO PAGLIETTA)

ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROV. SA
INGEGNERE
ANTONIO
PAGLIETTA
ALBO N.
1222

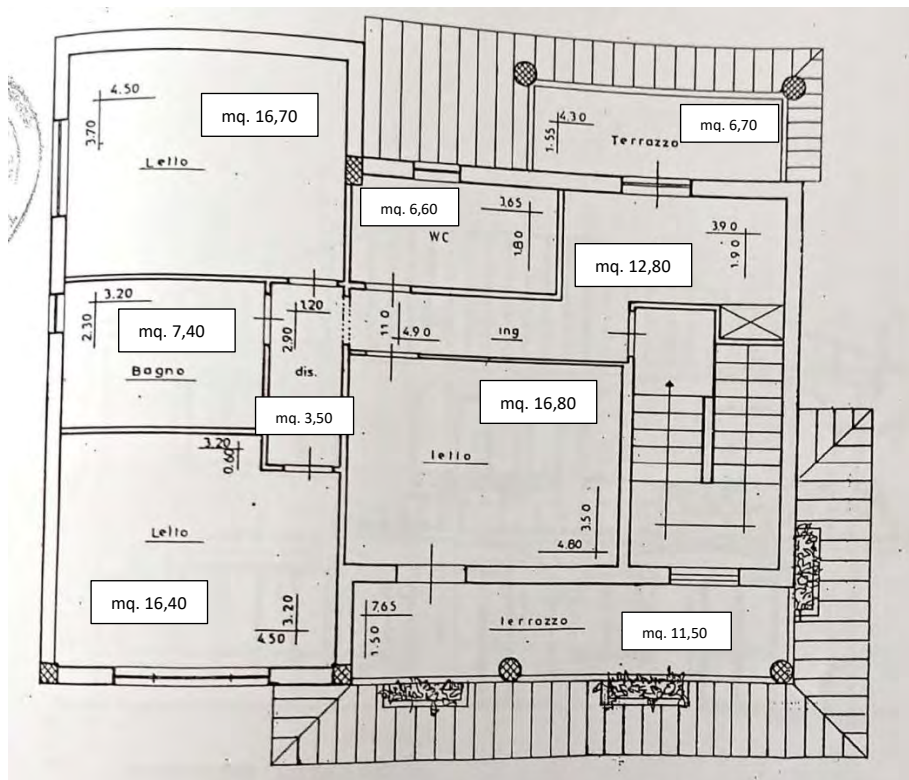
46 18.8-02 2 4

GRAFICI APPROVATI

Concessione n.46/03
PIANO TERRA con distinta superfici



Concessione n.46/03
PRIMO PIANO con distinta superfici



Il fabbricato rurale, come da Concessione n.46/03 (cfr. Allegato 6.2), si compone di 2 piani oltre il sottotetto, dei quali il piano terra ospita una zona soggiorno di mq. 24,10, con cucina di mq. 15,80, bagno di mq. 4,20 e disimpegno di mq. 1,60. Risultano anche presenti un deposito agricolo di mq. 11,40 e un garage di mq. 18,10. Dinanzi all'entrata vi è un portico di mq. 21,10. Una scala interna conduce dal piano terra al primo piano, nel quale sono ospitate n.3 camere da letto di rispettivi mq. 16,80, mq. 16,40 e mq. 16,70, 2 locali bagno di mq. 6,60 e mq. 7,40, una zona ingresso di mq. 12,80 ed un disimpegno di mq. 3,50. Vi sono n.2 terrazzi di mq. 11,50 e mq. 6,70. L'altezza interna dei piani è di ml. 2,70.

La superficie del vano sottotetto, sebbene esso non sia rappresentato in pianta sui grafici di Concessione ma solo in sezione, è desumibile dallo sviluppo delle metrature del piano inferiore e dalla sezione stessa, per cui si computa una superficie di mq. 122,00. Di essa ai fini commerciali si calcola il 35% tenendo conto di un'altezza interna che varia da Hmin ml. 1,50 a Hmax ml. 2,10, per cui si ha una superficie utile di mq. 15,00 (vedasi pag.42 della presente relazione e Allegato 6.9).

La **superficie netta** commerciale del fabbricato rurale da stimare, come da Concessione n.46/2003 risulta essere di mq. 125,90 + portico e terrazzi al 35% di mq. 13,80 + deposito agricolo al 35% di mq. 4,00 + garage al 50% di mq. 9,10 + sottotetto di mq. 15,00 per un totale di **mq. 167,80**.

La **superficie lorda**, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni è pari a **mq. 183,20** (vedasi tabella a pagina 35).

Come ampiamente sottolineato, lo stato dei luoghi differisce dai grafici di cui alla Concessione n.46/03, con i quali sono state computate le superfici per la stima.

In realtà in sito sono stati rinvenuti n.2 appartamenti (con entrata indipendente) e quindi n.2 cucine in luogo di una e n.5 bagni in luogo di tre, con impianti elettrici ed idrici funzionanti ed indipendenti. Detti immobili si presentano in ottime condizioni manutentive, i materiali scelti sono di buona fattura e si legge una idonea distribuzione interna. In maniera specifica si evidenzia che le pavimentazioni di tutti i vani ed i rivestimenti delle cucine e dei bagni sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato di varie colorazioni e di gusto contemporaneo. I bagni presentano finiture standard, come le bussole

interne in legno tamburato. Gli appartamenti presentano infissi in legno con doppio vetro a taglio termico, che esternamente risultano schermati da romane in alluminio testa di moro (cfr. Allegato 4.2 – Foto 34).

Estratto dal rilievo fotografico – Allegato 4.2



PT – Cucina



PT – Camera 1 e 2



PT – Bagno 1 e 2



PI - Soggiorno



PI - Cucina



PI - Camera



PI – Bagno 1



P1 – Bagno 2



P1 – Terrazzo



Scala interna di collegamento



Sottotetto abusivo



Garage abusivo



Ripostiglio abusivo



Particolare impianto elettrico



Particolare infisso



Particolare bussola interna



Particolare scaldino a gas

Per quanto attiene gli impianti, l'impianto elettrico, da indagine visuale, risulta adeguato alla vigente normativa (D.M. 37/08) ma è mancante il certificato di conformità.

Gli immobili non sono collegati al gas di città. Le caldaie esterne collegate a bombole GPL, alimentano l'impianto di riscaldamento attraverso i radiatori e garantiscono l'acqua calda sanitaria. Al primo piano è presente anche un termocamino che alla vista sembra funzionante (cfr. Allegato 4.2 – Foto 17, 18, 33 e 36). L'impianto idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e si quantifica in Euro 150,00 la redazione dello stesso.

Si riporta la tabella con i dati riepilogativi:

<u>Appartamento</u>					
<u>Cava de' Tirreni - Via Michele Di Florion.3 – PT e P1</u>					
Descrizione immobile	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>	
	Ingresso/Soggiorno PT	24,10	1	24,10	
	Cucina PT	15,80	1	15,80	
	Bagno PT	4,20	1	4,20	
	Disimpegno PT	1,60	1	1,60	
	Camera 1 P1	16,80	1	16,80	
	Camera 2 P1	16,70	1	16,70	
	Camera 3 P1	16,40	1	16,40	
	Ingresso P1	12,80	1	12,80	
	Bagno 1 P1	7,40	1	7,40	
	Bagno 2 P1	6,60	1	6,60	
	Disimpegno P1	3,50	1	3,50	
	Deposito agricolo PT	11,40	0,35	4,00	
	Garage	18,10	0,50	9,10	
	Sottotetto	43,00	0,35	15,00	
	<u>Totale superficie netta</u>				mq. 154,00
	Portico PT	21,10	0,35	7,40	
	Terrazzo 1 P1	6,70	0,35	2,40	
	Terrazzo 2 P1	11,50	0,35	4,00	
	<u>Totale sup. netta + 35% portico e terrazzi</u>				mq. 167,80
Muri computati al 10%	154,00	0,10	15,40		
<u>Totale superficie lorda + 35% portico e terrazzi</u>				mq. 183,20	

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

Dal raffronto tra le visure catastali storiche e l'Atto di Pignoramento, in merito alla particella su cui insiste il bene pignorato, si confermano i seguenti **dati catastali** (cfr. Allegati 1.1, 2.4, 2.5 e 7.2):

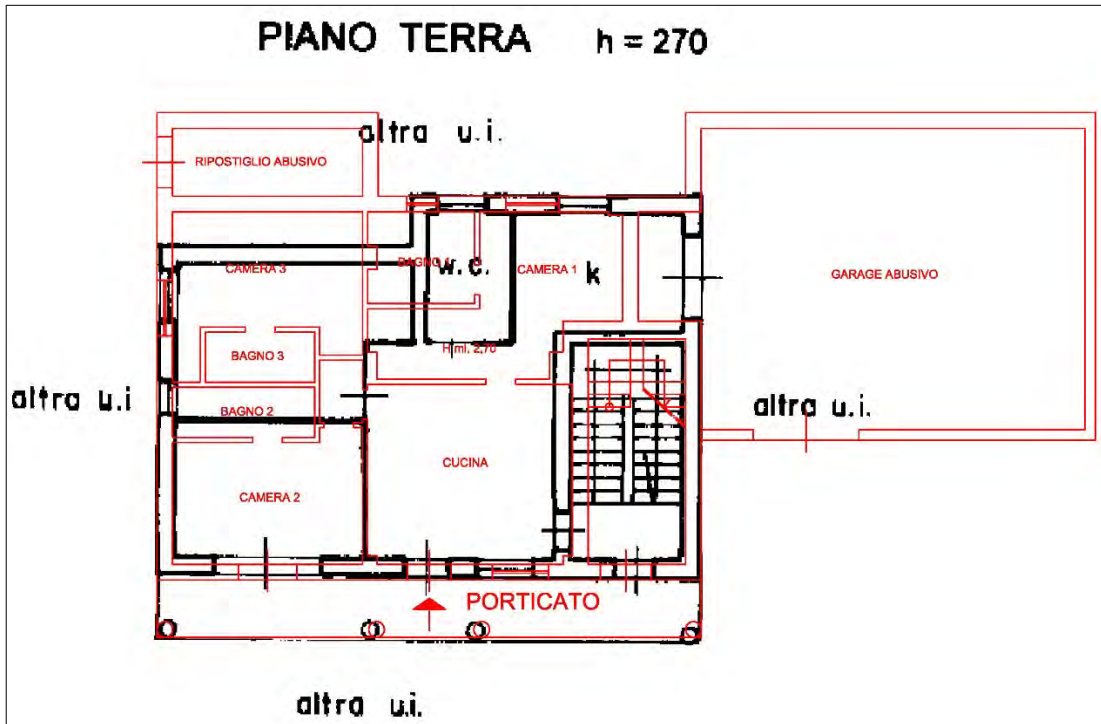
- **Fabbricato rurale** censito al CF del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 27, particella 829 sub 3 e 4, cat. A/2, PT e P1.

In merito alla **storia catastale** del terreno in cui è sito l'immobile staggito, si precisa che l'originario mappale risultava censito al CT del Comune di Cava de' Tirreni, al foglio 27, part. 34, di classe seminativo arborato. Per ricercare eventuali servitù di passaggio ed ampliare la ricerca, è stato anche reperito l'Atto di Compravendita di detto terreno del 30.09.1974 (cfr. Allegati 2.9 e 7.1).

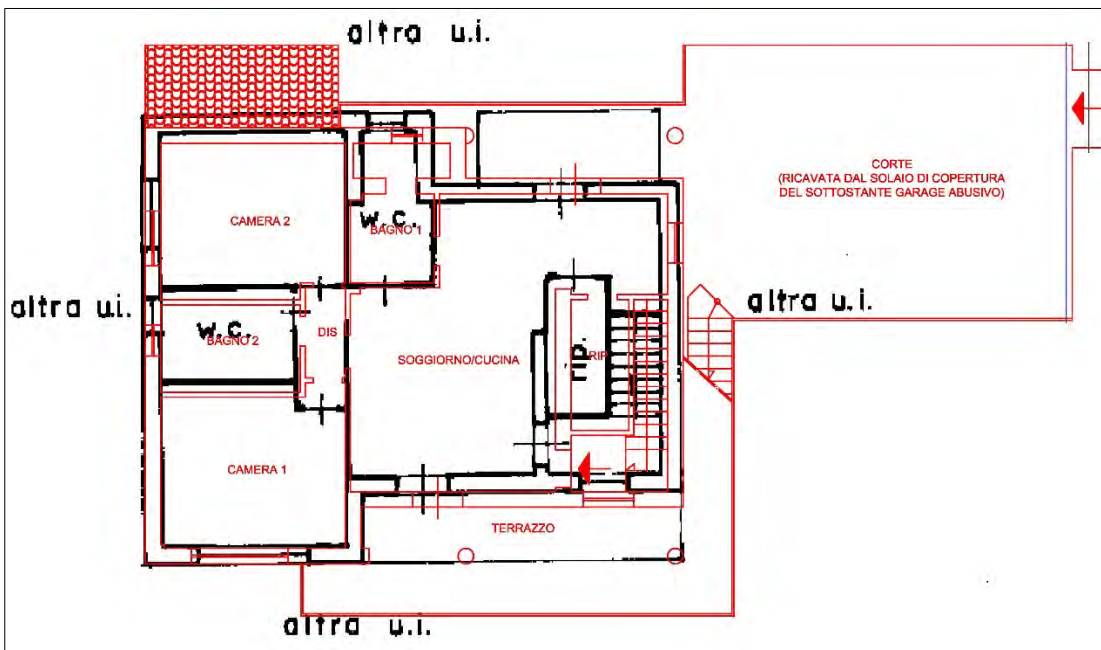
Sul fabbricato, inoltre è stata eseguita una variazione catastale in data 10.07.2009, per cui l'originaria particella 829 sub 2 ha dato origine alle attuali particelle 829 sub 3 e 4. L'originaria corte di pertinenza censita alla particella 829 sub 1 è rimasta tale, ovvero bene comune non censibile (cfr. Allegati 2.4 e 2.5).

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA (catastale in nero e da rilievo in rosso)

Si evidenziano difformità tra le planimetrie catastali di ambo i piani ed il rilievo eseguito dalla scrivente CTU, consistenti nella creazione di nuovi volumi, in cambi di destinazione d'uso, nella diversa distribuzione dei vani interni e delle aperture e nella creazione di n.2 unità immobiliari (una per piano) in luogo dell'unico appartamento assentito e riportato nei grafici della Concessione n.46/03.



*Sovrapposizione planimetria catastale
con rilievo grafico del PIANO TERRA*



*Sovrapposizione planimetria catastale
con rilievo grafico del PIANO PRIMO*

Per l'eliminazione delle riscontrate difformità catastali, si quantifica un costo di € 1.000,00 con la redazione di n.2 schede DOCFA di variazione.

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

LOTTO UNICO: fabbricato rurale ubicato in Cava de' Tirreni, alla Località Croce, alla Via Michele Di Florio n.3.

Immobile in cemento armato e murature di tomagno su due livelli oltre il sottotetto e area di sedime pertinenziale. Tenuto conto dei notevoli abusi perpetrati sul fabbricato che ne hanno sconvolto l'assetto, si considerano, nella computazione dei vani dell'immobile, i grafici relativi alla Concessione Edilizia n.46/03. Da ciò si definisce un piano terra di n.2 vani ed accessori, un primo piano di n.4 vani ed accessori ed un sottotetto/locale tecnico.

Esso è confinante a nord con part.841 di prop. [REDACTED], ad est ed ovest con part.828 e 830 di prop. Eredi *****, a sud con part.203 di prop. ***** [REDACTED].

Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 27, part. 829, sub 3 e 4. Lo stato dei luoghi corrisponde parzialmente alla consistenza catastale, a meno dell'abbattimento/spostamento di tramezzature interne.

A livello amministrativo è stata rilasciata dal Comune di Cava de' Tirreni Concessione Edilizia n.46/03, ai sensi della Legge 219/81 post terremoto per ricostruzione di immobile fuori sito. Sono stati identificati molteplici **abusi non sanabili** sul fabbricato, dei quali alcuni denunciati dal Comune di Cava de' Tirreni con Ordinanza n.419/2010, altri accertati dalla scrivente in sede di sopralluogo. In merito agli abusi non sanabili, viene ipotizzato dalla scrivente il corretto ripristino dello stato dei luoghi, con quantificazione dei costi, al fine di riportare il fabbricato alla conformità e rispetto della Concessione Edilizia n.46/03.

A livello urbanistico il compendio immobiliare ricade nel PUC "**Matrici del paesaggio agrario / Zone Agricole**" e del PRG **zona E4** (cfr. Allegato 6.1 e 6.5).

PREZO BASE Euro 131.000,00 (vedasi risposta al quesito 12).

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

Dall'Atto di Compravendita del 02.03.2006 rep. n.39331, per Notaio Dott. Matteo Fasano (cfr. Allegato 7.2), nel quale il Sig. ***** padre

dell'executato e i fratelli *****
 vendevano al Sig. ***** i beni oggetto di pignoramento, oltre quota già di
 sua proprietà, si evince la seguente provenienza:

- quanto venduto è pervenuto agli eredi ***** dalla Successione alla Sig.ra
 *****apertasi il 24.02.2003 e trascritta a Salerno il 04.11.2005 ai
 nn.52536/34542;
- alla Sig.ra ***** il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato rurale è
 pervenuto per acquisto dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] con Atto per Notaio
 Antonio D'Ursi del 30.09.1974 trascritto a Salerno in data 03.10.1974 al
 n.21190 (cfr. Allegato 7.1).

NB Tra gli atti rinvenuti per la ricostruzione dei passaggi di proprietà del
 fabbricato staggito, occorre citare l'Atto di Asservimento che tutti gli eredi
 ***** (compreso l'executato) hanno stipulato con il Comune di Cava de'
 Tirreni. In esso i lotti di loro proprietà (originarie part.ile 34, 35 e 41) vengono
 resi disponibili ai fini della superficie minima (per standard urbanistici) per la
 costruzione del fabbricato rurale, realizzato con Concessione Edilizia n.46/03,
 ex Legge 219/81, di fatto vengono resi inedificabili tutti i terreni di loro
 proprietà (cfr. Allegato 6.3).

La scrivente CTU ha altresì eseguito ispezione ipotecaria sull'executato
 Sig. ***** e sugli immobili pignorati, dalla data antecedente di 20 anni alla
 trascrizione del pignoramento fino alla data odierna. Si specifica che tale
 ispezione è stata estesa anche alla particella 829/2 che ha generato le odierne
 829 sub 3 e 4 (cfr. Allegato 5).

ISPEZIONE IPOTECARIA [REDACTED] [REDACTED]

1. *TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2003 – Registro Particolare 20533 Registro Generale 28380
 Pubblico Ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 29168 del 24/07/2003
 ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO*
2. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2005 – Registro Particolare 34542 Registro Generale 52536
 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14/1261 del 21/10/2003
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE*
3. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2006 – Registro Particolare 8056 Registro Generale 13637
 Pubblico Ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 39331/18249 del 02/03/2006
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA*
4. *ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2006 – Registro Particolare 14160 Registro Generale 51436
 Pubblico Ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47652/16403 del 19/09/2006
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

5. *ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2010 – Registro Particolare 4768 Registro Generale 25056*
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 110063/100 del 10/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito di imposta
6. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2015 – Registro Particolare 6844 Registro Generale 8106*
Pubblico Ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 72414/25162 del 09/02/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
7. *TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2018 – Registro Particolare 30510 Registro Generale 39554*
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2783/2018 del 27/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/2019 – Registro Particolare 463 Registro Generale 567*
Pubblico Ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47652 del 19/09/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
9. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2021 – Registro Particolare 24727 Registro Generale 31485*
Pubblico Ufficiale SALERNO Repertorio 216/9990 del 08/07/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
10. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/2021 – Registro Particolare 34038 Registro Generale 43027*
Pubblico Ufficiale SALERNO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 411888/88888 del 18/10/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISPEZIONE IPOTECARIA PART. 829 SUB 3 E 4

1. *ISCRIZIONE del 16/06/2010 – Registro Particolare 4768 Registro Generale 25056*
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 110063/100 del 10/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito di imposta
2. *TRASCRIZIONE del 15/10/2018 – Registro Particolare 30510 Registro Generale 39554*
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2783/2018 del 27/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISPEZIONE IPOTECARIA PART. 829 SUB 2

1. *TRASCRIZIONE del 09/03/2006 – Registro Particolare 8056 Registro Generale 13637*
Pubblico Ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 39331/18249 del 02/03/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. *ISCRIZIONE del 29/09/2006 – Registro Particolare 14160 Registro Generale 51436*
Pubblico Ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47652/16403 del 19/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. *TRASCRIZIONE del 07/01/2019 – Registro Particolare 462 Registro Generale 566*
Pubblico Ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 39331 del 02/03/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. *TRASCRIZIONE del 07/01/2019 – Registro Particolare 463 Registro Generale 567*
Pubblico Ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 47652 del 19/09/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

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

Presso il Comune di Cava de' Tirreni la scrivente ha reperito la "Pratica di Ricostruzione fuori sito" ex Lege 219/81, relativa al fabbricato rurale in oggetto, estrapolando il Permesso di Costruire n.46 del 18/09/2003 ed i grafici ad esso allegati. Il fabbricato quindi è stato realizzato, almeno nella parte strutturale, a cavallo tra gli anni 2003 e 2004 (cfr. Allegato 6.2).

Eseguendo una comparazione tra i grafici assentiti con PdC n.46/03 e lo stabile rinvenuto in sito è emerso che (cfr. Allegati 6.6, 6.7 e 6.8):

1) Sono state realizzate **superfici e volumetrie non sanabili**, in netta difformità con i grafici assentiti. Per tali difformità il Comune di Cava de' Tirreni ha emesso **Ordinanza di Abbattimento n.419 del 21.12.2010** (cfr. Allegato 6.4), nella quale si specifica che *"l'esecutato ha eseguito difformità consistenti nella maggiore superficie del terrazzo posto al primo piano a forma di "L" di metri lineari 16,00 x 1,20 e maggiore altezza al piano sottotetto che, anziché mt. 2,10 al colmo e mt. 0,40 sugli appoggi risultano mt. 3,50 al colmo e mt. 2,25 sugli appoggi, per una superficie diversa dal primo piano di mq. 100,00 circa"*;

2) Sono state realizzate **superfici e volumetrie non sanabili** in netta difformità con i grafici assentiti, rilevate dalla scrivente CTU. In maniera specifica al piano terra sono stati realizzati n.2 volumi abusivi, ovvero un vano garage/deposito accostato alla parete esposta a Sud ed una maggiore superficie comprensiva di vano ripostiglio addossato alla parete ad Est. Al primo piano è stato realizzato un volume abusivo, ovvero un ampliamento del vano bagno sulla parete ad Est ed una superficie abusiva costituita dalla copertura del garage/deposito che definisce una corte pertinenziale collegata al terrazzino laterale;

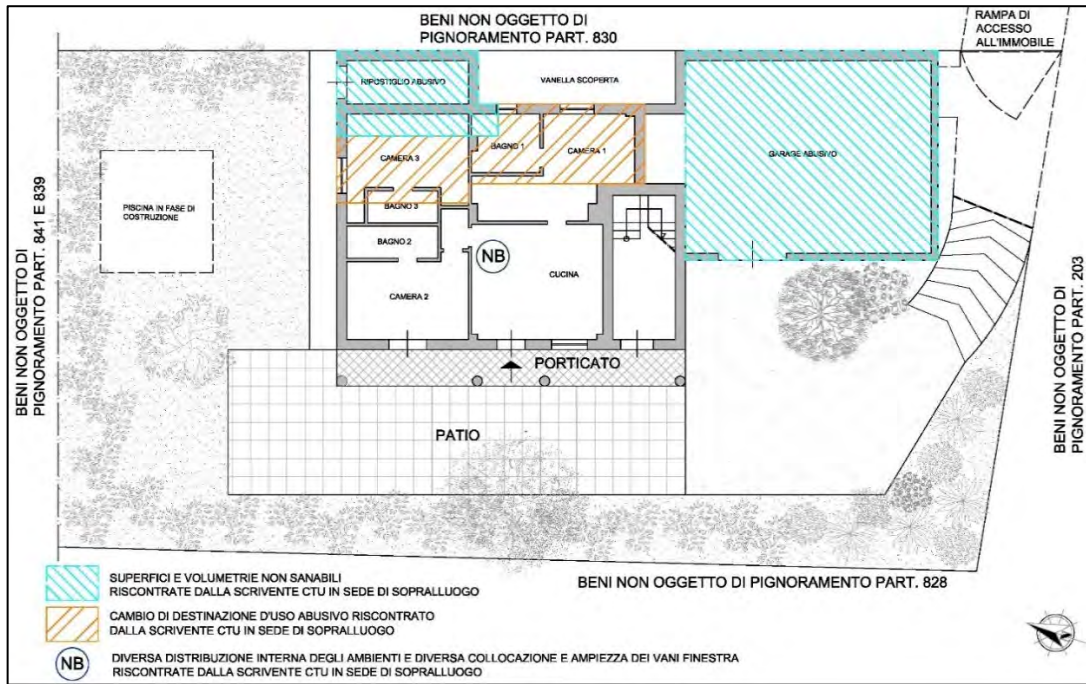
3) Sono stati effettuati **cambi di destinazione d'uso non sanabili** in netta difformità con i grafici assentiti, rilevati dalla scrivente CTU. Al piano terra i locali di pertinenza che da progetto erano destinati a deposito agricolo e garage, in realtà fanno parte di unità abitative;

4) È stata riscontrata infine dalla scrivente CTU una **diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa collocazione e**

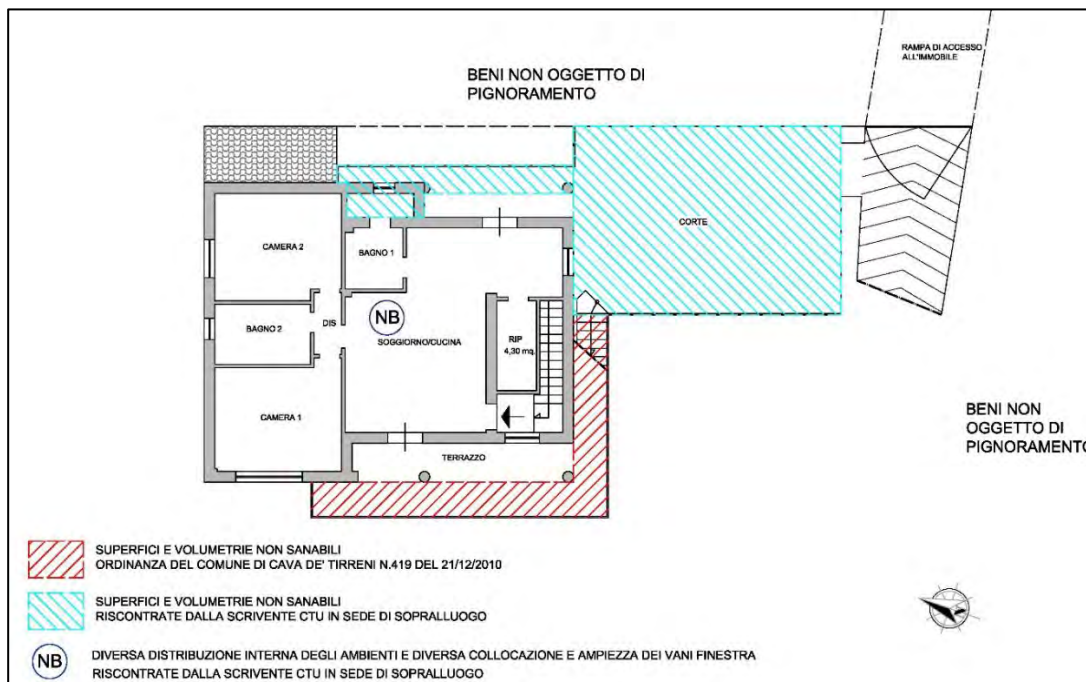
ampiezza dei vani finestra. Tali **difformità sono sanabili** ai sensi dell'art.36 e seg. del DPR 380/01.

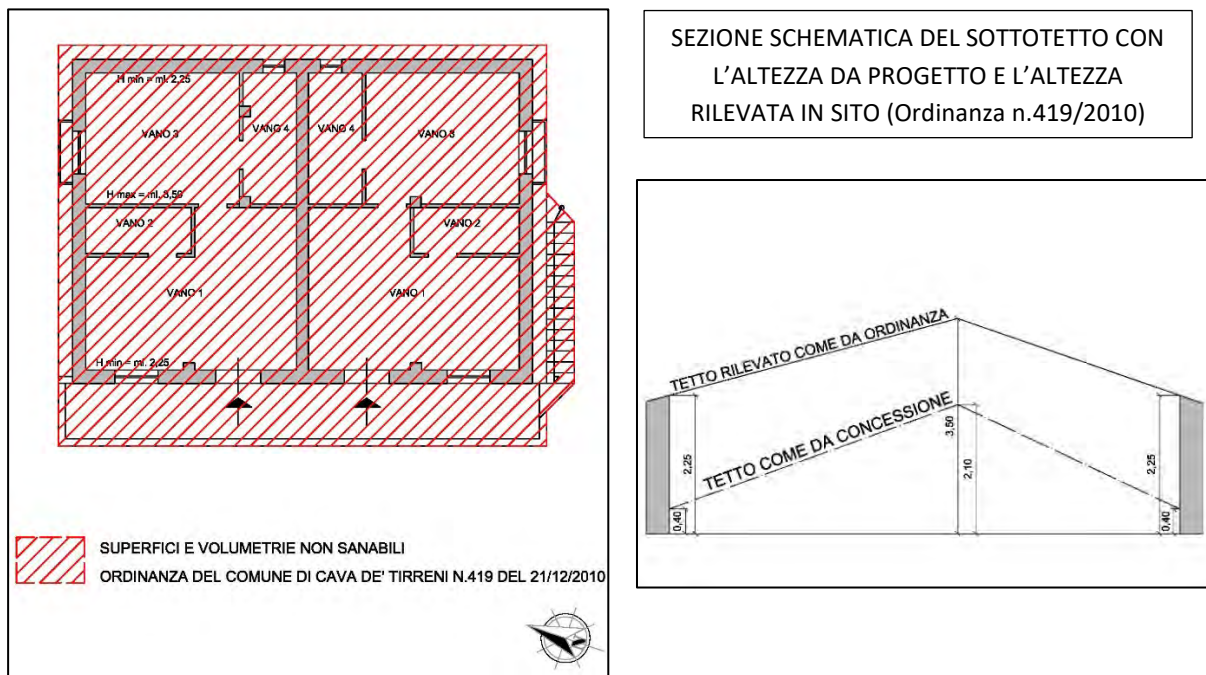
Si riportano di seguito grafici con evidenziazione delle riscontrate difformità di cui ai punti 1), 2), 3) e 4). Ulteriore raffronto può essere utile guardando i grafici di rilievo, i grafici di cui alla Concessione 46/2003 e la sovrapposizione dei due (cfr. Allegati 3, 6.2 e 6.6).

PIANO TERRA – riscontrate difformità



PRIMO PIANO – riscontrate difformità



SOTTOTETTO – riscontrate difformità

Per il fabbricato rurale in oggetto non è stata presentata alcuna pratica di condono e le difformità riscontrate in sito, elencate ai punti 1), 2) e 3) non sono assolutamente sanabili e l'aggiudicatario non potrà presentare alcuna istanza come prevista dall'art.40 comma 6 L. n.47/85. Solo in relazione alla diversa distribuzione interna delle tramezzature potrà presentare sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 380/01 (punto 4).

Alla luce di quanto rilevato in sito, è stato possibile eseguire un dettagliato **computo metrico estimativo delle opere abusive da abbattere e del conseguente ripristino**, per riportare l'edificio all'originaria conformazione (Concessione n.46/03):

- In merito al punto 1) ovvero in ossequio all'Ordinanza n.419/2010, per il ripristino dello stato dei luoghi si stima un importo di Euro 47.553,57 + IVA, oltre il compenso del progettista/DL/CSP/CSE di Euro 1.000,00 (cfr. Allegato 6.10);

- In merito al punto 2) ovvero le difformità riscontrate dalla CTU, per il ripristino dello stato dei luoghi si stima un importo di Euro 8.111,36 + IVA, oltre al compenso del progettista/DL/CSP/CSE di Euro 1.000,00 (cfr. Allegato 6.11);

- In merito al punto 3) ovvero i cambi di destinazione d'uso non sanabili, per il ripristino dello stato dei luoghi si stima a corpo un importo di Euro 2.000,00 comprensivo del compenso del tecnico;

- In merito al punto 4) ovvero gli abusi sanabili ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, si stima a corpo un importo pari a Euro 1.500,00 comprensivo del compenso del tecnico.

Dalla pratica reperita in Comune, infine, si evince la mancanza del Certificato di Fine Lavori e la Dichiarazione di Agibilità.

Si allegano alla presente stralci del PUC “**Matrici del paesaggio agrario / Zone Agricole**” e del PRG per la **zona E4**, nonché Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. Allegato 6.1 e 6.5).

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

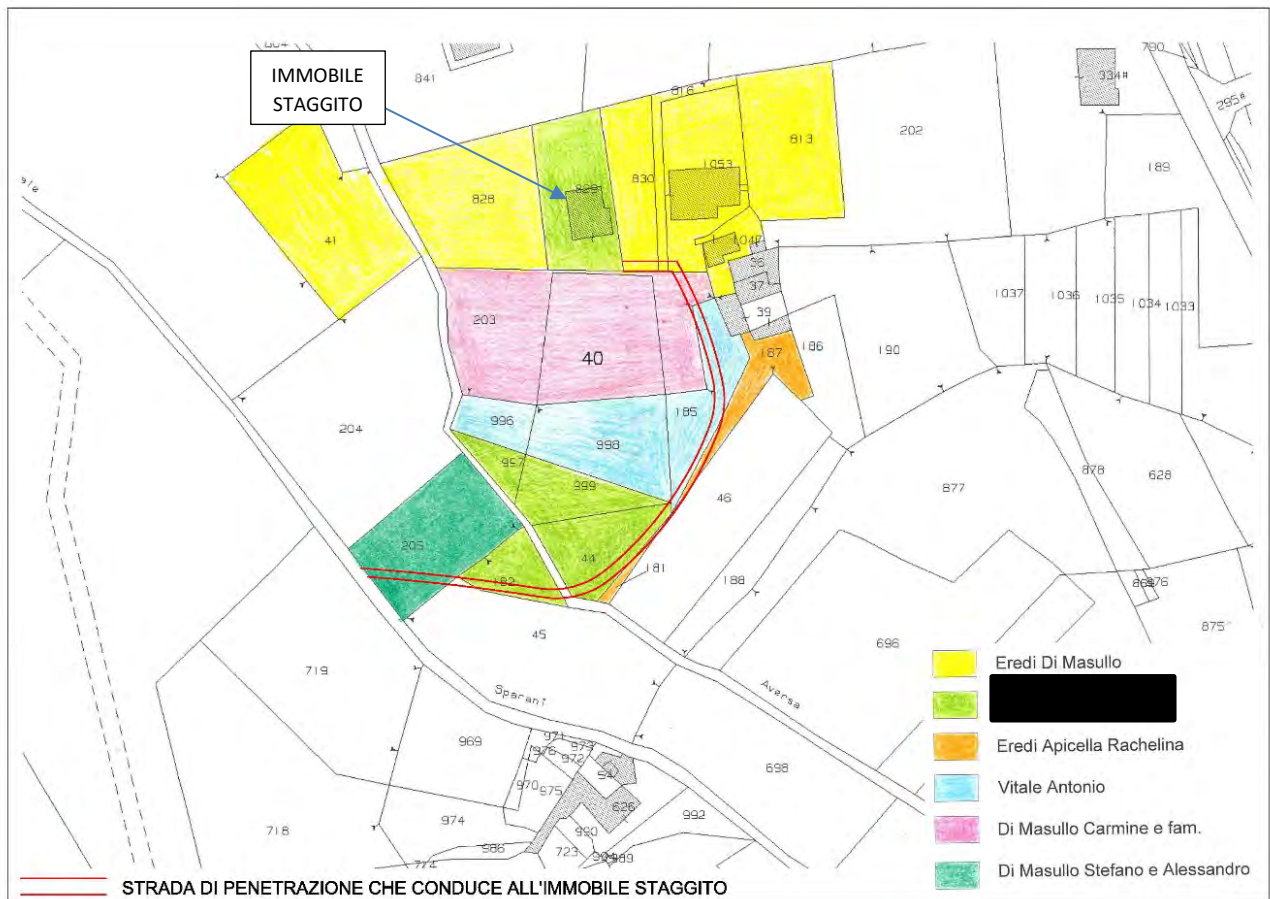
Il fabbricato è occupato dall'esecutato (cfr. Allegati 8.1 e 9).

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

Per i beni immobili in stima si evidenzia che:

- non vi sono altre procedure esecutive pendenti (cfr. Allegato 5);
- non vi sono procedimenti giudiziari relativi;
- non vi sono vincoli storico-artistici;
- non vi è regolamento condominiale;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale;
- **non vi sono atti impositivi di servitù** rinvenuti dalla scrivente nelle sue ricerche (presso Archivio Notarile – Atto del 30.09.1974, Allegato 7.1 e Catasto, Allegato 2), tuttavia le particelle catastali, sulle quali insiste la strada di penetrazione per arrivare alla proprietà dell'esecutato, appartengono a terzi, come ben si legge dal sottostante estratto di mappa, opportunamente colorato. Dalle allegate visure catastali di tutte le particelle, è emerso un quadro ben articolato delle proprietà (cfr. Allegato 2.10).

Durante i sopralluoghi è risultato palese che vi è disaccordo tra i vicini (fratelli), per cui all'esecutato è concesso il **solo** passaggio pedonale attraverso un viottolo scomodo e con scale (cfr. Allegati 2.11 e 4.1).



Estratto dal rilievo fotografico Allegato 4.1: percorso di accesso al compendio pignorato

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1. Non vi sono domande giudiziali;
2. Non vi sono pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
3. Non vi sono provvedimenti d'imposizione di vincoli storico-artistici e di rischio idrogeologico. Il bene immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico;
4. Vi è un atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura stilato in data 24.07.2003, nel quale l'esecutato e la sua famiglia asservivano, con vincolo di inedificabilità, i propri lotti di terreno per generare la volumetria necessaria al nuovo fabbricato di parte eseguita (ex Concessione n.46/03 – ricostruzione di fabbricato fuori sito L. 219/81 - cfr. Allegati 6.2 e 6.3);
5. Dal Decreto di Omologazione per la separazione consensuale dei coniugi ***** e ***** risulta che la moglie trasferiva la sua quota di proprietà della casa coniugale al marito (cfr. Allegato 7.3).

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

- A) Per le iscrizioni ipotecarie, corre obbligo cancellare 5 trascrizioni, per un importo di € 1.000,00, oltre onorario.
- B) Non risultano ulteriori pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- C) In merito alle difformità urbanistico-edilizie, per il ripristino dello stato dei luoghi degli abusi non sanabili (punti 1), 2) e 3) del quesito 6) si ipotizza un importo di **Euro 59.664,93** (IVA esclusa), mentre per gli abusi sanabili con art.36 D.P.R.380/01 si ipotizza un importo di **Euro 1.500,00**. Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.
- D) Vi sono difformità catastali sanabili con presentazione di n.2 modelli DOCFA inerenti alla diversa distribuzione interna delle tramezzature del bene immobile, per cui si quantifica un costo di € **1.000,00**. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati né da censo, né da livello o altro uso civico.

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

Trattasi di casa rurale su più livelli di proprietà del solo esecutato per cui non vi è condominio.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

PREMESSA

Valutata la consistenza del bene immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del compendio pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive ed aderenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si è optato per il metodo di confronto di mercato, ovvero **Market Approach**, attraverso contatti diretti con operatori immobiliari della zona. Di seguito i valori ottenuti sono stati raffrontati a quelli dell'OMI e del Borsino Immobiliare per ulteriore verifica.

Gli **elementi della stima** relativi al fabbricato rurale risultano essere i seguenti:

- Zona extraurbana nel Comune di Cava de' Tirreni, inserita nel PUC "Matrici del paesaggio agrario / Zone Agricole" e nel PRG in zona E4 "Agricola ordinaria";
- Frazione collinare (Croce) sprovvista di servizi per il cittadino, a cui si accede con Strada Provinciale a tornanti e curve;
- Traversa di penetrazione al compendio immobiliare costituita da un percorso sconnesso e senza parapetti laterali;
- Parcheggio delle autovetture provvisorio su particelle catastali di proprietà di terzi;
- Percorso di accesso all'immobile, stimato in circa ml. 150,00, solo pedonale (vedasi pag.44 e 45 della presente relazione) e con pendenza che si stima oltre il 15%;

- Fabbricato di recente edificazione (anni 2003/2004) in cemento armato e murature di tompagno;
- Ottimo grado di finitura esterno del fabbricato;
- Ottimo grado di finitura interno del fabbricato;
- Terreno pertinenziale coltivato di oltre mq. 600,00;
- Ordinanza di Abbattimento n.419/2010 emessa dal Comune di Cava de' Tirreni per abusi sul fabbricato non sanabili;
- Volumi abusivi e cambi di destinazione d'uso non sanabili rilevati dalla scrivente CTU.

Alla luce di quanto sopra, la sottoscritta ha contattato Agente immobiliare che tratta espressamente la zona di Cava de' Tirreni (Agenzia Immobiliare Frimm, Viale Garibaldi n.21, Cava de' Tirreni), il quale ha stimato: un valore di €/mq. 1.150,00 (S.Netta), tenendo conto della posizione extraurbana del fabbricato, delle oggettive difficoltà per raggiungere lo stesso e per parcheggiare l'autovettura, delle finiture, dei materiali e dell'orientamento luminoso. All'importo stimato dall'Agente immobiliare, la CTU va a decurtare tutte le spese necessarie all'eliminazione delle difformità e al conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

NB Come specificato al quesito 2, si va a considerare la **superficie netta** relativa ai grafici di cui alla Concessione Edilizia n.46/2003.

La stima dal confronto diretto risulta quindi essere

VALORE_{MA} = $V_{MA} \times S.Netta = \text{€/mq. } 1.150,00 \times \text{mq. } 167,80 = \text{€ } 193.000,00$

(valore appr. per eccesso)

A scopo di verifica, sono stati reperiti i dati OMI e del Borsino Immobiliare che confermano sostanzialmente la valutazione dell'Agente contattato (cfr. Allegato 10):

- **OMI** Valore medio x S.Lorda = €/mq. 1.135,00 x mq. 183,20 = € 207.930,00;
- **B.I.** Valore medio x S.Lorda = €/mq. 1.130,00 x mq. 183,20 = € 207.000,00.

Alla luce di quanto sopra, la scrivente CTU ritiene sufficienti le fonti ed i riferimenti trovati e attendibile anche il confronto con le quotazioni nazionali, per cui conferma la stima con Market Approach.

Da quanto sopra si stima:

LOTTO UNICO: compendio rurale sito in Cava de' Tirreni, alla Località Croce, in Via M. Di Florio n.3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 27, particella 329, sub 3 e 4

VALORE DI MERCATO $V_{MA} = € 193.000,00$

DETRAZIONI SUL VALORE:

A tale importo va detratto:

- il costo per il ripristino dello stato dei luoghi ed eliminazione delle **difformità urbanistiche/edilizie non sanabili** per un importo complessivo di **Euro 59.664,95**;
- il costo per la regolarizzazione delle **difformità urbanistiche/edilizie sanabili** per un importo complessivo di **Euro 1.500,00**;
- il costo per la **regolarizzazione catastale** (variazioni DOCFA) per un importo di **Euro 1.000,00**.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO

$$V_{MA} = 193.000,00 - 62.164,95 = 130.835,00 \text{ Euro}$$

LOTTO UNICO Euro 131.000,00 (val. appross. per eccesso)

(diconsi Centotrentunomila,00 euro)

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

L'unico proprietario dell'immobile pignorato è l'esecutato ■■■■■ ■■■■■

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.

Presso il Comune di Cava de' Tirreni (SA), la sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio contratto in comunione dei beni. Nelle annotazioni testualmente si legge che: "Con provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore in data ■■■■■ è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi controscritti" (cfr. Allegato 8.2).

Dall'acquisito Decreto di Omologazione, sopra citato, per la separazione consensuale dei coniugi ***** e ***** , risulta che la moglie trasferisce la sua quota di proprietà della casa coniugale al marito che ne diventa unico proprietario (cfr. Allegato 7.3).

Ha altresì acquisito dal Custode Giudiziario certificato di stato di famiglia e residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cava de' Tirreni (cfr. Allegato 8.1).

SCHEMA RIEPILOGATIVO**LOTTO UNICO:**

- **proprietà e ubicazione:** intera proprietà di ***** di fabbricato rurale ubicato in Cava de' Tirreni (SA), alla Località Croce, Via M. Di Florio n.3;

- **consistenza del bene:** tenuto conto dei notevoli abusi perpetrati sul fabbricato che ne hanno sconvolto l'assetto, si considerano, nella computazione dei vani dell'immobile, i grafici relativi alla Concessione Edilizia n.46/03. Il fabbricato rurale, come da Concessione n.46/03, si compone di 2 piani oltre il sottotetto, dei quali il piano terra ospita una zona soggiorno di mq. 24,10, con cucina di mq. 15,80, bagno di mq. 4,20 e disimpegno di mq. 1,60. Risultano anche presenti un deposito agricolo di mq. 11,40 e un garage di mq. 18,10. Dinanzi all'entrata vi è un portico di mq. 21,10. Una scala interna conduce dal piano terra al primo piano, nel quale sono ospitate n.3 camere da letto di rispettivi mq. 16,80, mq. 16,40 e mq. 16,70, 2 locali bagno di mq. 6,60 e mq. 7,40, una zona ingresso di mq. 12,80 ed un disimpegno di mq. 3,50. Vi sono n.2 terrazzi di mq. 11,50 e mq. 6,70. L'altezza interna dei piani è di ml. 2,70. La superficie del vano sottotetto è di mq. 122,00. Di essa ai fini commerciali si calcola il 35% tenendo conto di un'altezza interna che varia da Hmin ml. 1,50 a Hmax ml. 2,10, per cui si ha una superficie utile di mq. 15,00.

La superficie netta commerciale del fabbricato rurale da stimare, come da Concessione n.46/2003 risulta essere di mq. 125,90 + portico e terrazzi al 35% di mq. 13,80 + deposito agricolo al 35% di mq. 4,00 + garage al 50% di mq. 9,10 + sottotetto di mq. 15,00 per un totale di **mq. 167,80**.

La superficie lorda, tenuto conto dell'incremento del 10% delle murature interne, esterne e comuni è pari a **mq. 183,20**.

- **confini:** il fabbricato rurale confina a nord con particella 841, semin. arb. di proprietà ██████████ ██████████, ad est e ad ovest con particelle 828 e 830, semin. arb. di proprietà eredi ***** e a sud con particella 203, semin. arb. di proprietà ***** ██████████ e famiglia.

- **dati catastali:** il fabbricato rurale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio 27, particella 829 sub 3 PT, cat. A/2, vani 4 e particella 829 sub 4 P1, cat. A/2, vani 5;

- **corrispondenza catastale:** si evidenziano difformità tra le planimetrie catastali di ambo i piani ed il rilievo eseguito dalla scrivente CTU, consistenti nella creazione di nuovi volumi, in cambi di destinazione d'uso, nella diversa distribuzione dei vani interni e delle aperture e nella creazione di n.2 unità immobiliari (una per piano) in luogo dell'unico appartamento assentito e riportato nei grafici della Concessione n.46/03. Per l'eliminazione delle difformità si quantifica un costo di € 1.000,00 per la redazione di n.2 schede DOCFA di variazione.

- **corrispondenza urbanistica:** rilevate notevoli difformità sia dal Comune di Cava de' Tirreni che ha emanato Ordinanza di Abbattimento n.419/10, sia dalla scrivente che ha comparato lo stato dei luoghi con i grafici di Concessione n.46/03. Si quantifica in € 61.164,95 il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche/edilizie non sanabili e sanabili;

- **provenienza del bene:** pervenuto all'esecutato ***** in virtù di Atto di Compravendita del 02.03.2006 rep. n.39331, per Notaio Dott. Matteo Fasano;

PREZZO BASE EURO 131.000,00

(diconsi Centotrentunomila/00 Euro)

Congedo CTU

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto, la scrivente procede al deposito della presente relazione, corredata dagli allegati, ringraziandoLa per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Cava de' Tirreni, lì Dicembre 2022

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Paola Della Monica

ALLEGATI