

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

**I SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. SSA MARIA TROISI (EX DOTT. LUIGI BOBBIO)**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**

**R.G.E. N. 34/2022**

**PROMOSSO DA**

**CREDITORE: XXX**

**CONTRO**

**DEBITORE: XXX**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Immobile pignorato:**

Unità immobiliari sita in ANGRÌ (SA) - Via Santa Lucia n. 29

Napoli 07 dicembre 2022

L'Esperto  
*arch. Giulia Izzo*

## INDICE

1. <b><u>PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA</u></b> .....	PAG. 2
2. <b><u>CONTROLLO PRELIMINARE</u></b> .....	PAG. 6
3. <b><u>ESPLETAMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTA AI QUESITI</u></b> .....	PAG. 6
3.1 QUESITO N.1.....	PAG. 9
3.2 QUESITO N.2.....	PAG. 13
3.3 QUESITO N.3.....	PAG. 25
3.4 QUESITO N.4.....	PAG. 30
3.5 QUESITO N.5.....	PAG. 35
3.6 QUESITO N.6.....	PAG. 38
3.7 QUESITO N.7.....	PAG. 43
3.8 QUESITO N.8.....	PAG. 44
3.9 QUESITO N.9.....	PAG. 47
3.10 QUESITO N.10.....	PAG. 47
3.11 QUESITO N.11.....	PAG. 47
3.12 QUESITO N.12.....	PAG. 48
3.13 QUESITO N.13.....	PAG. 54
3.14 QUESITO N.14.....	PAG. 54
4. <b><u>CONCLUSIONI</u></b> .....	PAG. 55

### **ALLEGATI**

#### **ALLEGATO 1 - ISPEZIONI CATASTALI**

- Doc.1 Visura storica Sub 10
- Doc.2 Visure storiche sub soppressi
- Doc.3 Visura storica Particela di terreno 1672
- Doc.4 Visure storiche particelle di terreno sopresse
- Doc.5 Planimetria catastale attuale del 24/11/2005
- Doc.6 Elaborato Planimetrico
- Doc.7 Estratto di Mappa
- Doc.8 Planimetria precedente
- Doc.9 Denuncia di variazione 2001

#### **ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOCATASTALI**

- Doc.1 Elenchi sintetici per nominativi e per immobile
- Doc.2 Note Trascrizioni atti di titolarità
- Doc.3 Note Trascrizioni formalità
- Doc.4 Note Iscrizioni ipotecarie

#### **ALLEGATO 3 – INQUADRAMENTO, RILIEVO METRICO, ELABORATI GRAFICI DI RAFFRONTO**

- Doc.1 Inquadramento dell'immobile: vista satellitare ed aerea
- Doc.2 Rilievo dello stato dei luoghi
- Doc.3 Tavola comparativa stato dei luoghi/planimetria catastale
- Doc.4 Tavola comparativa stato dei luoghi/grafico Pdc 2003
- Doc.5 Tavola comparativa Estratto di Mappa/Vista Satellitare

#### **ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

#### **ALLEGATO 5 – TITOLI DI PROVENIENZA**

- Doc.1 Atto di compravendita a favore dei debitori eseguiti del 2006 – Notaio XXX
- Doc.2 Atto di compravendita del 2005 – Notaio XXX

Doc.3 Atto di compravendita del 2002 – Notaio XXX

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Doc. 1 Richiesta accesso agli atti Ufficio SUE del Comune di Angri

Doc. 2 Nota invito per accesso presso l'Ufficio SUE

Doc. 3 Documentazione urbanistica: Istanza di condono e Pdc in Sanatoria 2001, Pdc 2003, Ordinanza di sospensione ed ordinanza di demolizione, Istanza Pdc Sanatoria 2022

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE UFFICIO STATO CIVILE

Doc.1 Certificato Stato Civile XXX

Doc.2 Certificato Stato Civile XXX

Doc.3 Estratto per riassunto dai registri degli atti di Matrimonio XXX

ALLEGATO 8 – VERBALE DI ACCESSO

Doc.1 Verbale di accesso del 15/03/2023

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### 1. PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA

#### PREMESSA

---

Con ordinanza pronunciata in data 15/02/2023, l'Illustrissimo G.E. Luigi Bobbio, della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, nominava la sottoscritta Architetto Giulia Izzo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli con il n. 8037, con studio in Napoli alla via San Domenico, 132 – 80126, Esperto Stimatore nel giudizio R.G.E. n. 34/2022. La sottoscritta, a seguito della nomina, in data 21/02/2023 accettava l'incarico conferitole.

#### OGGETTO

---

Oggetto di Procedimento Esecutivo, di cui al pignoramento trascritto in data 04/04/2022 ai nn. 14095/11142 contro le Sig. XXX, per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà, e XXX, per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto, è il seguente immobile:

- APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE sito in Anghi (SA), alla Via Santa Lucia s.n.c., sviluppatosi su piano primo e piano secondo, di un fabbricato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in mattoni pieni, in condizioni manutentive sufficienti. L'appartamento è allo stato diviso in due unità abitative che, per semplicità, verranno di seguito indicate come "Unità n.1" ed "Unità n.2".

All'immobile pignorato, costituito allo stato da dette due unità, si accede tramite una scala esterna alla quale si perviene, varcato il cancelletto di ingresso civico 29 di Via Santa Lucia, tramite una corte che conduce ad altra unità al piano terra, identificata con altro sub e non oggetto di pignoramento. Il bene pignorato costituisce pertanto fondo intercluso. Superate la prima e la seconda rampa di scale si arriva al pianerottolo al piano primo, coperto da tettoia, dal quale si accede al piccolo disimpegno esterno che distribuisce rispettivamente a sud e ad est le due unità immobiliari che costituiscono l'attuale sub 10 pignorato.

L'Unità n.1 è sita al piano primo ed ha accesso dalla porta che si incontra a destra provenendo dalla scala esterna. E' composta da due vani ed accessori, nel dettaglio, da: un disimpegno di ingresso, dotato di finestra, che conduce ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura, dotato di porta-finestra che dà sul balcone, sulla sinistra del quale sia apre un varco che conduce ad un disimpegno che distribuisce una camera da letto principale, un antibagno con lavabo ed un bagno con igienici e vasca. L'unità n. 1 è dotata di una balconata a sud sulla quale affacciano il soggiorno/pranzo con cucina e la camera da letto principale, entrambi con porta-finestra. E' dotata inoltre di un terrazzino posto a nord sul quale affaccia il bagno tramite una porta-finestra.

L'Unità n.2 si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo, ed ha accesso dalla porta posta di fronte, provenendo dalla scala esterna. E' composta da cinque vani ed accessori, nel dettaglio da: un disimpegno di ingresso, alla sinistra del quale si accede ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura. Alla destra del disimpegno si accede, tramite un piccolo disimpegno, ad un bagno e ad un ripostiglio ricavato sotto la

scala. Da questa si raggiunge il piano primo mansardato, composto da un ampio disimpegno che conduce a nord ad una camera da letto principale e da questa, tramite due porte, rispettivamente ad un vano adibito a cabina armadio e ad un bagno. A sud del disimpegno si accede, in ordine, ad una camera da letto, ad un disimpegno dal quale si perviene ad un'altra camera da letto, ad un antibagno ed un bagno ed in ultimo ad una più piccola camera da letto.

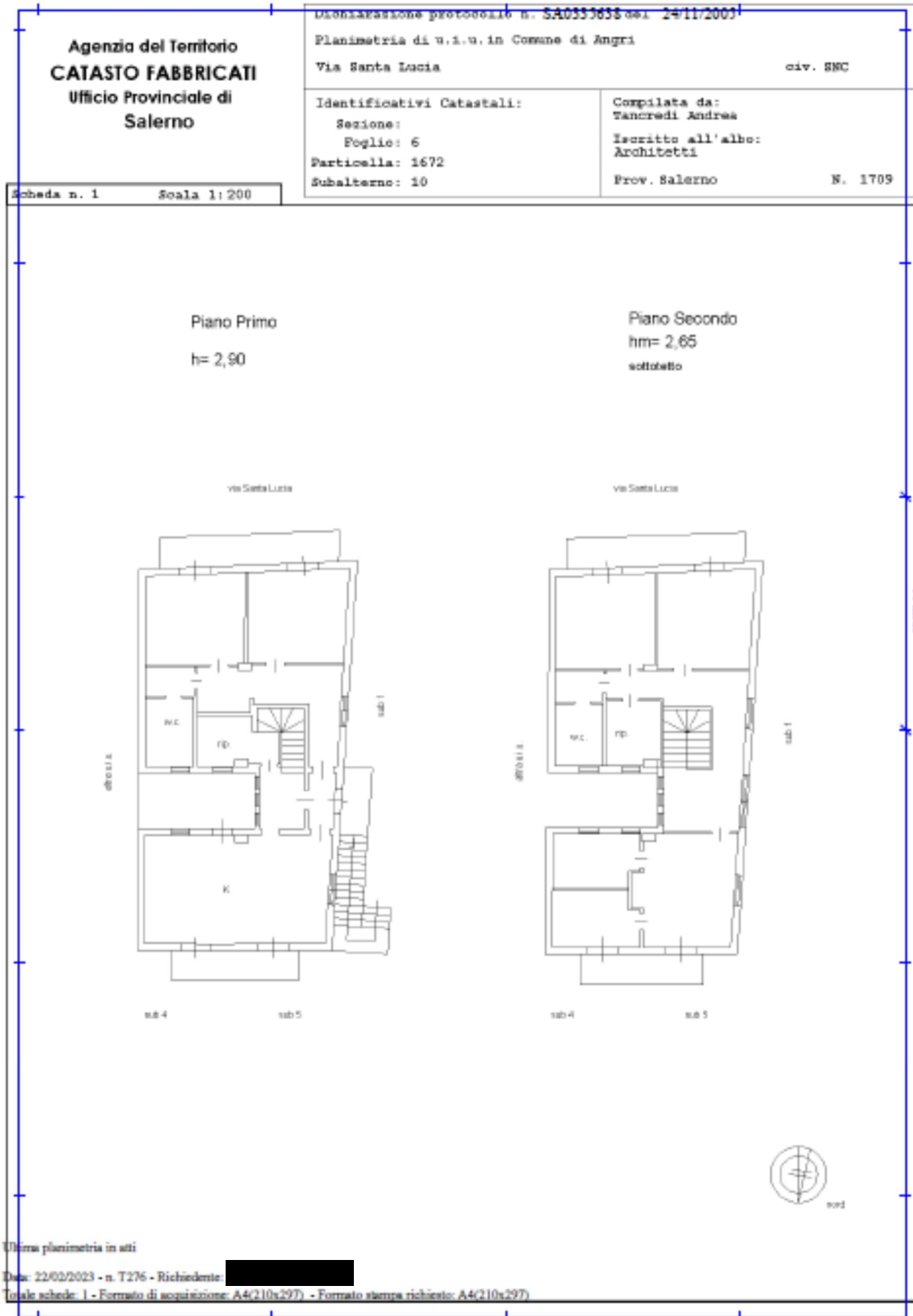
L'Unità n.2 è dotata al piano primo di un balcone a nord sul quale affaccia il vano adibito a soggiorno/pranzo ed angolo cottura, nonché di un terrazzino a nord accessibile, tramite porta-finestra dal medesimo vano soggiorno/pranzo ed angolo cottura e sul quale affaccia il bagno. Al piano secondo è dotato di balconata a sud alla quale hanno accesso, tramite porta-finestre, le due camere da letto, nonché una balconata a nord alla quale ha accesso una camera da letto con vano adibito a cabina armadio. Si precisa, per quest'ultimo, che non si è rinvenuta internamente la porta-finestra che dava sul balcone, presente invece esternamente.

L'Unità n. 1 e l'Unità n. 2 costituiscono l'appartamento oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Angri (SA) con:

Foglio 6 - Particella 1672 - Sub 10 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 12,5 vani - Superficie Catastale 278 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 268 mq - Rendita Euro 1.420,26 – indirizzo Via Santa Lucia n. SNC, Piano 1-2, in ditta [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto 1/1, ed a [REDACTED] [REDACTED] per diritto di nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Data: 22/02/2023 - n. T276 - Richiedente: ██████████



Planimetria catastale

## **PARTI IN CAUSA**

---

Parti in causa sono:

- XXX in qualità di *Creditore Procedente*, rappresentata e difesa dall'Avv. Irene Desolina Brolo;
- Sig.re XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, e XXX nata a XXX (XX) il [REDACTED] codice fiscale XXX, in qualità di *Debitore Esecutato*.

Tutto ciò premesso e riferito, la sottoscritta professionista procedeva alla stesura della relazione di consulenza tecnica di ufficio.

## **2. CONTROLLO PRELIMINARE**

*“Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:*

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. se il creditore procedente, anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art- 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stato depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non siano affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo*

*restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.*

*L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico.*

*Nel caso negativo del controllo l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.*

*A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali) e la segnalazione al G.E. dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato: l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.)”*

Per la presente procedura, in risposta al presente quesito, a seguito di controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo telematico, la scrivente relaziona quanto segue.

Nell'atto di pignoramento del 14/03/2022 rep. 761, si parla di *“fabbricato urbano, con corte annessa, composto di quattro vani ed accessori al primo piano e di cinque vani ed accessori al secondo piano, collegati tra loro da scala interna, il tutto in corso di definizione (...) in catasto urbano del Comune di Angri al foglio 6 particella numero 1672 subalterno 10, via Santa Lucia, snc, piano 1-2 Cat. A/2 cl. 4<sup>a</sup>, vani 12.5, Rendita Euro 1.420,26. Particella numero 1672 subalterno 2, via Santa Lucia, snc, piano T, bene comune non censibile (che identifica la corte la scala e disimpegno d'accesso”*. Il sub 2 (B.C.N.C. già dalla data del 14/11/2005), descritto nell'atto di pignoramento, fu oggetto di soppressione già in data 28/02/2014 a seguito di variazione Pratica n. SA0060057 in atti dal 28/02/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12602.1/2014) (precedentemente quindi al pignoramento).

Si evidenzia inoltre che nella nota di trascrizione del pignoramento del 04/04/2022 nn. 14095/11142, nella Sezione B, risulta esclusivamente l'immobile identificato con Foglio 6 Particella 1672 Subalterno 10 A/2 Abitazione di Tipo Civile Consistenza 12,5 Indirizzo Via Santa Lucia Piano 1-2.

#### **In primo luogo:**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ovvero relazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa XXX, notaio in Corleone in data 11/04/2022, depositata agli atti del fascicolo telematico in data 13/04/2022.
- La relazione notarile depositata agli atti del fascicolo telematico **è incompleta per 35 giorni** rispetto alla trascrizione del pignoramento (04/04/2022 nn. 14095/11142), risalendo la stessa all'atto di compravendita del 29/04/2022 repertorio n. 64237 Notaio XXX, trascritto in data 09/05/2022 ai nn. 16593/12337.  
Detta relazione, pertanto non risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



**In secondo luogo:**

- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella relazione notarile e riguardano il medesimo periodo preso in considerazione, riferito all'atto del 29/04/2022 repertorio n. 64237 Notaio XXX, trascritto in data 09/05/2022 ai nn. 16593/12337, arrivando, in particolare, fino alla data della Costituzione del 12/07/2001 Pratica n. 273429 in atti dal 12/07/2011 Costituzione (n. 4188.1/2001).

**In terzo luogo:**

- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.  
Dal suddetto certificato, acquisito dalla scrivente in data 15/03/2023, si evince che la Sig.ra XXX, nata il XXX in XXX (XX) – C.F.: XXX, risulta coniugata con XXX a XXX (XX) il XXX; la Sig.ra XXX, nata il XXX in XXX (XX) – C.F.: XXX risulta di stato libero per decesso del coniuge XXX a XXX (XX) dal XXX.  
La scrivente ha provveduto all'acquisizione dell'Estratto di Matrimonio con annotazioni ai margini all'Ufficio Stato Civile del Comune di XXX.

Alla luce di controllo della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c si indicano di seguito i documenti mancanti o inidonei:

- Relazione notarile completa delle verifiche sino atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Estratto catastale attuale ed estratto catastale storico
- Certificato di stato civile.

**3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI**

**3.1 QUESITO N. 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**

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

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

*Al riguardo:*

- *Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½ 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 "differmità 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 differmità riscontrata:
- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con i dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità 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 la risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

In ogni caso l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".*

*Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze ed 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".*

### **Diritti reali pignorati**

Il diritto reale espropriato indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è costituito dal diritto di usufrutto in capo alla signora XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, ed al diritto di nuda proprietà in capo alla signora XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, e corrisponde a quanto scaturito dall'atto a rogito del Notaio XXX del XXX, repertorio n.2148, raccolta n.1583, registrato a XXX il 3/11/2006 al n.4539/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di XXX il 14/11/2006 ai nn.60930/36998.

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le condizioni catastali ed urbanistiche, si ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

### **Lotto Unico**

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE sito in Angri (SA), alla Via Santa Lucia s.n.c., sviluppatosi su piano primo e piano secondo, di un fabbricato con struttura portante in cemento armato e tompagnatura in mattoni pieni, in condizioni manutentive sufficienti. L'appartamento è allo stato diviso in due unità abitative che, per semplicità, verranno di seguito indicate come "Unità n.1" ed "Unità n.2".

All'immobile pignorato, costituito allo stato da dette due unità, si accede tramite una scala esterna alla quale si perviene, varcato il cancelletto di ingresso civico 29 di Via Santa Lucia, tramite una corte che conduce ad altra unità al piano terra, identificata con altro sub e non oggetto di pignoramento. Il bene pignorato costituisce pertanto fondo intercluso. Superate la prima e la seconda rampa di scale si arriva al pianerottolo al piano primo, coperto da tettoia, dal quale si accede al piccolo disimpegno esterno che distribuisce rispettivamente a sud e ad est le due unità immobiliari che costituiscono l'attuale sub 10 pignorato.

L'Unità n.1 è sita al piano primo ed ha accesso dalla porta che si incontra a destra provenendo dalla scala esterna. E' composta da due vani ed accessori, nel dettaglio, da: un disimpegno di ingresso, dotato di finestra, che conduce ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura, dotato di porta-finestra che dà sul balcone, sulla sinistra del quale sia apre un varco che conduce ad un disimpegno che distribuisce una camera da letto principale, un antibagno con lavabo ed un bagno con igienici e vasca. L'unità n. 1 è dotata di una balconata a sud sulla quale affacciano il soggiorno/pranzo con cucina e la camera da letto principale,

entrambi con porta-finestra. E' dotata inoltre di un terrazzino posto a nord sul quale affaccia il bagno tramite una porta-finestra.

L'Unità n.2 si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo, ed ha accesso dalla porta posta di fronte, provenendo dalla scala esterna. E' composta da cinque vani ed accessori, nel dettaglio da: un disimpegno di ingresso, alla sinistra del quale si accede ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura. Alla destra del disimpegno si accede, tramite un piccolo disimpegno, ad un bagno e ad un ripostiglio ricavato sotto la scala. Da questa si raggiunge il piano primo mansardato, composto da un ampio disimpegno che conduce a nord ad una camera da letto principale e da questa, tramite due porte, rispettivamente ad un vano adibito a cabina armadio e ad un bagno. A sud del disimpegno si accede, in ordine, ad una camera da letto, ad un disimpegno dal quale si perviene ad un'altra camera da letto, ad un antibagno ed un bagno ed in ultimo ad una più piccola camera da letto.

L'Unità n.2 è dotata al piano primo di un balcone a nord sul quale affaccia il vano adibito a soggiorno/pranzo ed angolo cottura, nonché di un terrazzino a nord accessibile, tramite porta-finestra dal medesimo vano soggiorno/pranzo ed angolo cottura e sul quale affaccia il bagno. Al piano secondo è dotato di balconata a sud alla quale hanno accesso, tramite porta-finestre, le due camere da letto, nonché una balconata a nord alla quale ha accesso una camera da letto con vano adibito a cabina armadio. Si precisa, per quest'ultimo, che non si è rinvenuta internamente la porta-finestra che dava sul balcone, presente invece esternamente (cfr. Allegato 3 - Doc.2).

#### **Identificazione catastale**

L'appartamento oggetto di pignoramento, costituito allo stato da due unità immobiliari, è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Angri (SA) con:

Foglio 6 - Particella 1672 - Sub 10 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 12,5 vani - Superficie Catastale 278 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 268 mq - Rendita Euro 1.420,26 – indirizzo Via Santa Lucia n. SNC, Piano 1-2, in ditta a XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di usufrutto 1/1, ed a XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per diritto di nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. L'immobile deriva, nella sua attuale consistenza, da **variazione per fusione dei subb. 6 e 7** e ultimazione di fabbricato urbano n.27910.1/2005 del 24/11/2005, pratica n.SA0335638 (cfr. Allegato 1 - Doc.1 e Doc. 2).

#### **Identificazione catastale particella di terreno**

L'immobile oggetto di pignoramento ricade sulla particella di terreno identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Angri (SA) con:

Foglio 6 – Particella 1672 – Qualità Ente Urbano – Superficie 378 mq (cfr. Allegato 1 - Doc.3).

Di seguito si rappresenta immagine di sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa, con individuazione della particella del fabbricato di cui il cespite è parte (cfr. Allegato 3 - Doc.5).

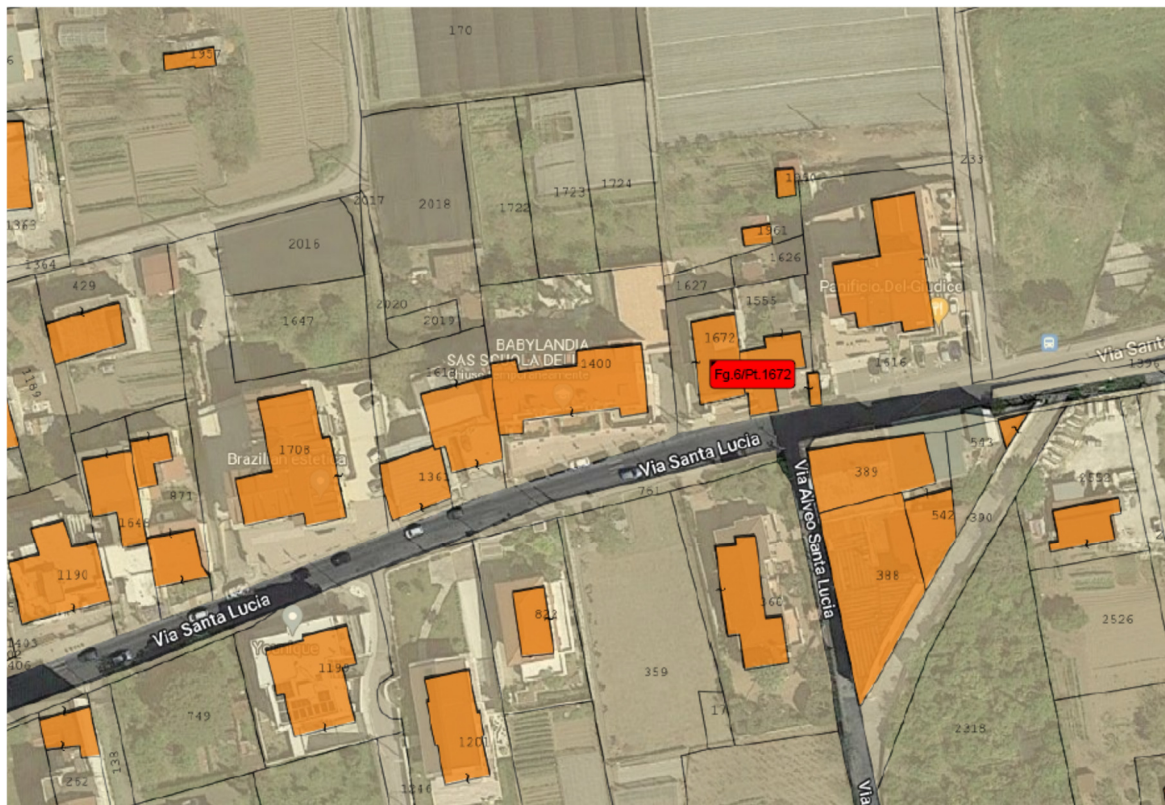


Immagine di sovrapposizione estratto di mappa e vista satellitare

### **Confini**

Il bene confina a NORD con corte sub 11, ad OVEST con corte sub 11, a SUD con Via Santa Lucia, ad EST con particella 1400 (cfr. Allegato 3, Doc. 2).

### **3.2 QUESITO N. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

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

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

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

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove*

*circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

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

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

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

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

### **LOTTO UNICO**

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE sito in Angri (SA), alla Via Santa Lucia s.n.c., sviluppatosi su piano primo e piano secondo, di un fabbricato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in mattoni pieni, in condizioni manutentive sufficienti. L'appartamento è allo stato diviso in due unità abitative che, per semplicità, verranno di seguito indicate come "Unità n.1" ed "Unità n.2".

All'immobile pignorato, costituito allo stato da dette due unità, si accede tramite una scala esterna alla quale si perviene, varcato il cancelletto di ingresso civico 29 di Via Santa Lucia, tramite una corte che conduce ad altra unità al piano terra, identificata con altro sub e non oggetto di pignoramento. Il bene pignorato costituisce pertanto fondo intercluso. Superate la prima e la seconda rampa di scale si arriva al pianerottolo al piano primo, coperto da tettoia, dal quale si accede al piccolo disimpegno esterno che distribuisce rispettivamente a sud e ad est le due unità immobiliari che costituiscono l'attuale sub 10 pignorato.

L'Unità n.1 è sita al piano primo ed ha accesso dalla porta che si incontra a destra provenendo dalla scala esterna. E' composta da due vani ed accessori, nel dettaglio, da: un disimpegno di ingresso, dotato di finestra, che conduce ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura, dotato di porta-finestra che dà sul balcone, sulla sinistra del quale sia apre un varco che conduce ad un disimpegno che distribuisce una camera da letto principale, un antibagno con lavabo ed un bagno con igienici e vasca. L'unità n. 1 è dotata di una balconata a sud sulla quale affacciano il soggiorno/pranzo con cucina e la camera da letto principale, entrambi con porta-finestra. E' dotata inoltre di un terrazzino posto a nord sul quale affaccia il bagno tramite una porta-finestra.

L'Unità n.2 si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo, ed ha accesso dalla porta posta di fronte, provenendo dalla scala esterna. E' composto da cinque vani ed accessori, nel dettaglio da: un disimpegno di ingresso, alla sinistra del quale si accede ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura. Alla destra del disimpegno si accede, tramite un piccolo disimpegno, ad un bagno e ad un ripostiglio ricavato sotto la scala. Da questa si raggiunge il piano primo mansardato, composto da un ampio disimpegno che conduce a

nord ad una camera da letto principale e da questa, tramite due porte, rispettivamente ad un vano adibito a cabina armadio e ad un bagno. A sud del disimpegno si accede, in ordine, ad una camera da letto, ad un disimpegno dal quale si perviene ad un'altra camera da letto, ad un antibagno ed un bagno ed in ultimo ad una più piccola camera da letto.

L'Unità n.2 è dotata al piano primo di un balcone a nord sul quale affaccia il vano adibito a soggiorno/pranzo ed angolo cottura, nonché di un terrazzino a nord accessibile, tramite porta-finestra dal medesimo vano soggiorno/pranzo ed angolo cottura e sul quale affaccia il bagno. Al piano secondo è dotato di balconata a sud alla quale hanno accesso, tramite porta-finestre, le due camere da letto, nonché una balconata a nord alla quale ha accesso una camera da letto con vano adibito a cabina armadio. Si precisa, per quest'ultimo, che non si è rinvenuta internamente la porta-finestra che dava sul balcone, presente invece esternamente (cfr. Allegato 3 - Doc.2).

### **Descrizione del contesto**

Il fabbricato di cui è parte il cespite oggetto di pignoramento sorge a Via Santa Lucia n. 29, in zona semicentrale, dotata di una rete di trasporti pubblici, nonché servizi, attività commerciali e strutture scolastiche, non lontano dall'imbocco dell'autostrada. La zona di ubicazione è a prevalente carattere residenziale e commerciale (cfr. Allegato 3, Doc. 1). Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con compattatura in blocchi di mattoni pieni. Esso si compone di n. 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano terra è adibito a destinazione residenziale e commerciale. Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive mediamente sufficienti sebbene si riscontrano che le facciate necessitano di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, volte al ripristino di intonaci, alla ri-attintatura ed al ripristino di elementi decorativi. Esternamente il fabbricato è rifinito, sulla parete a sud, sulla Via Santa Lucia, ad intonacatura ed attintatura di colore giallo, con cornici delle finestre e porta-finestre, nonché lesene angolari in mattoni. Sulla parete ad ovest è rivestito in parte da mattoni rossi, in parte ad intonacatura ed attintatura di colore giallo. E' coperto da tetto a falde mascherato dal fronte più alto su Via Santa Lucia. Il prospetto ad ovest è privo di intonacatura ed è visibile la struttura travi-pilastri con mattoni pieni che costituisce il fabbricato (cfr. Allegato 4).

Di seguito alcune immagini illustrative del fabbricato di cui il cespite è parte.





Viste esterne fabbricato da Via Santa Lucia

### **Descrizione dell'immobile**

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE sito in Anagni (SA), alla Via Santa Lucia s.n.c., sviluppatosi su piano primo e piano secondo, di un fabbricato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in mattoni pieni, in condizioni manutentive sufficienti. L'appartamento è allo stato diviso in due unità abitative che, per semplicità, verranno di seguito indicate come "Unità n.1" ed "Unità n.2".

All'immobile pignorato, costituito allo stato da dette due unità, si accede tramite una scala esterna alla quale si perviene, varcato il cancelletto di ingresso civico 29 di Via Santa Lucia, tramite una corte che conduce ad altra unità al piano terra, identificata con altro sub e non oggetto di pignoramento. Il bene pignorato costituisce pertanto fondo intercluso. Superate la prima e la seconda rampa di scale si arriva al pianerottolo al piano primo, coperto da tettoia, dal quale si accede al piccolo disimpegno esterno che distribuisce rispettivamente a sud e ad est le due unità immobiliari che costituiscono l'attuale sub 10 pignorato.

### **Distribuzione degli ambienti**

L'Unità n.1 è sita al piano primo ed ha accesso dalla porta che si incontra a destra provenendo dalla scala esterna. E' composta da due vani ed accessori, nel dettaglio, da: un disimpegno di ingresso, dotato di finestra, che conduce ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura, dotato di porta-finestra che dà sul balcone, sulla sinistra del quale sia apre un varco che conduce ad un disimpegno che distribuisce una camera da letto principale, un antibagno con lavabo ed un bagno con igienici e vasca. L'unità n. 1 è dotata di una balconata a sud sulla quale affacciano il soggiorno/pranzo con cucina e la camera da letto principale, entrambi con porta-finestra. E' dotata inoltre di un terrazzino, posto a nord sul quale affaccia il bagno tramite una porta-finestra.

L'Unità n.2 si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo, ed ha accesso dalla porta posta di fronte, provenendo dalla scala esterna. E' composta da cinque vani ed accessori, nel dettaglio da: un disimpegno di ingresso, alla sinistra del quale si accede ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura. Alla destra del disimpegno si accede, tramite un piccolo disimpegno, ad un bagno, con igienici, doppio lavabo e doccia in muratura, e ad un ripostiglio ricavato sotto la scala. Da questa si raggiunge il piano primo mansardato, composto da un ampio disimpegno che conduce a nord ad una camera da letto principale e da questa, tramite due porte, rispettivamente ad un vano adibito a cabina armadio e ad un bagno, con igienici, lavabo



e vasca. A sud del disimpegno si accede, in ordine, ad una camera da letto, ad un disimpegno dal quale si perviene ad un'altra camera da letto, ad un antibagno con lavabo ed un bagno con igienici e vasca, ed in ultimo ad una più piccola camera da letto.

L'Unità n.2 è dotata al piano primo di un balcone a nord sul quale affaccia il vano adibito a soggiorno/pranzo ed angolo cottura, nonché di un terrazzino a nord accessibile, tramite porta-finestra dal medesimo vano soggiorno/pranzo ed angolo cottura, dotato di finestra ed anche di un finestrino in corrispondenza dell'angolo cottura e sul quale affaccia il bagno. Il disimpegno antistante l'ingresso è illuminato da luce naturale tramite tre vetrate fisse di forma rettangolare che caratterizzano il muro ad est confinante con il terrazzino.

Il piano secondo è dotato di balconata a sud alla quale hanno accesso, tramite porta-finestre, le due camere da letto, nonché una balconata a nord alla quale ha accesso, tramite porta-finestra, una camera da letto, dotata anche di una finestra ad ovest, con vano adibito a cabina armadio. Si precisa, per quest'ultimo, che non si è rinvenuta, sul muro interno, la porta-finestra che dava sul balcone, la quale è visibile, sul muro esterno del suddetto balcone. Le tre camere principali, nonché il vano adibito a cabina-armadio del piano secondo sono dotati inoltre di abbaini con sopra luce soprastante ciascuna porta-finestra. Il disimpegno è illuminato ed aerato da tre finestre ad ovest, dalle tre vetrate fisse di forma rettangolare sul muro ad est, nonché da due lucernari disposti in corrispondenza delle due finestre a nord. Il bagno accessibile dalla camera da letto principale al piano secondo è dotato di due finestre che affacciano a sud, mentre la cameretta più piccola e l'adiacente bagno sul lato opposto sono dotati ciascuno di finestra che affaccia a nord.

#### Finiture

L'Unità n.1 è pavimentata per tutta la sua superficie principale, a meno di quella del bagno, da piastrelle di grès porcellanato di dimensioni pari a 30x30 cm circa, di colore beige, disposte a cardamone. Il bagno e l'antibagno sono pavimentati con piastrelle in monocottura di dimensioni pari a 20x20 cm circa, di colore rosa, disposte a cardamone, con pareti rivestite delle medesime piastrelle disposte in linea, di colore e tono rosa più scuro, con greca decorata, fino ad un'altezza pari ad 1,00 mt circa, rosa più chiaro con cornice di chiusura oltre 1,00 mt di altezza fino a 2,10 mt circa. Le pareti dell'Unità n.1 sono rivestite di intonacatura ed attintatura di colore giallo, a meno della parete di appoggio dell'angolo cottura rivestita di piastrelle di monocottura di dimensioni pari a 10x10 cm circa, di colore rosa. I soffitti sono rivestiti di intonacatura ed attintatura di colore bianco. La balconata è pavimentata con piastrelle in monocottura di dimensioni pari a 15x15 cm circa di colore rosa, disposte a cardamone, con corrente in marmo disposto sul lato lungo. La balconata è caratterizzata sul lato lungo da ringhiere in ferro che si alternano con tratti di parapetto con corrimano e da parapetto con corrimano in ferro sui lati corti. Il terrazzino, dotato di parapetto in muratura, è pavimentato con piastrelle di monocottura di dimensioni pari a 10x10 cm circa, di colore rosa.

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro a taglio termico, dotati tutti di persiane in ferro esterne.

L'Unità n.2 è pavimentata per tutta la superficie principale della zona giorno, al piano primo, da piastrelle di grès porcellanato di dimensioni pari a 30x30 cm circa, di colore beige, disposte a cardamone. Il bagno al

piano primo è pavimentato con tessere di mosaico di colore rosa chiaro ed è rivestito con le medesime tessere fino ad un'altezza di 1,00 mt circa sulla parete di appoggio degli igienici ed a tutta altezza in corrispondenza della doccia. Al piano secondo la suddetta unità è pavimentata da parquet, di essenza ciliegio, disposta in linea secondo l'asse nord-sud. La scala di accesso è ugualmente rivestita con listelli di parquet. Il bagno accessibile dalla camera da letto principale al piano secondo è pavimentato con piastrelle di monocottura smaltata di dimensioni variabili tra 10x10 cm e 20x20 cm, di colore bianco e blu, posate in alternanza sia sul pavimento sia sulle pareti, che ne sono rivestite per tutta l'altezza, a seconda delle zone che definiscono. Il bagno e l'antibagno che servono le camere da letto disposte a sud al piano secondo sono pavimentati con piastrelle di monocottura smaltata di dimensioni pari a 20x20 cm circa, di colore arancione, disposte a cardamone. Stesse piastrelle, di toni alternati, si dispongono su tutta l'altezza delle pareti del bagno e dell'antibagno. Le pareti dell'Unità n.2 sono rivestite di intonacatura ed attintatura di colore bianco, a meno della parete con vetrate fisse di fronte alla porta di ingresso e la parete ad angolo che confina con il piccolo bagno al piano primo, di colore rosa salmone. La parete di appoggio dell'angolo cottura, nonché quella ad essa ortogonale posta a est è rivestita di piastrelle di monocottura di dimensioni pari a 10x10 cm circa, di colore rosa. I soffitti sono rivestiti di intonacatura ed attintatura di colore bianco. La balconata è pavimentata con piastrelle in monocottura di dimensioni pari a 15x15 cm circa di colore rosa, disposte a cardamone, con corrente in marmo disposto sul lato lungo. I balconi sono caratterizzati sul lato lungo da ringhiere in ferro che si alternano con tratti di parapetto con corrimano e da parapetto con corrimano in ferro sui lati corti.

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro a taglio termico, dotati tutti di persiane in ferro esterne.

#### Impianti

L'Appartamento, costituito dalle due unità immobiliari descritte è dotato di un unico impianto idrico, ed elettrico mentre l'impianto a gas e di riscaldamento risultano frazionati ed autonomi per ciascuna unità. Non è stata fornita la certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i.. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'Appartamento è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

#### Esposizione e luminosità

L'Appartamento, costituito dalle due unità immobiliari, la cui forma rettangolare si dispone sull'asse nord-sud, è dotato di finestre e porta-finestre collocate su tutti i lati, pertanto la luminosità è buona sia per l'assenza di ostacoli permanenti quali fabbricati nelle immediate vicinanze, sia per le dimensioni delle aperture che garantiscono un soddisfacente rapporto aero-illuminante ai singoli ambienti dell'appartamento nel suo insieme.

#### Stato manutentivo

L'Appartamento, costituito dalle due unità immobiliari, si presenta in stato manutentivo interno di livello

buono, sebbene si riscontrano, in alcuni ambienti al piano primo, la presenza di macchie di umidità dettate da non adeguati isolamento e/o impermeabilizzazione dei muri e del tetto di copertura.

Giudizio sulla distribuzione interna

La distribuzione degli ambienti nelle singole unità abitative, allo stato divise a seguito di un frazionamento, è razionale, sussistendo per entrambe una corretta separazione tra zona giorno e zona notte (cfr. Allegato 3 - Doc.2).

Di seguito alcune immagini illustrative dell'immobile pignorato (cfr. Allegato 4).

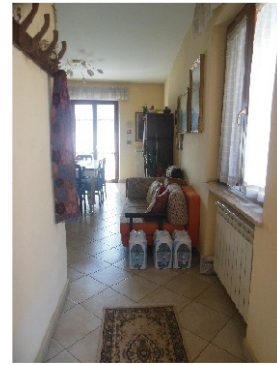
Foto Unità n.1



**Ballatoio esterno al piano primo**



**Porta di ingresso dell'Unità n.1**



**Disimpegno di ingresso Unità n.1**



**Soggiorno/pranzo con angolo cottura**



**Disimpegno per zona notte**



**Disimpegno per zona notte**



**Camera da letto**



**Antibagno**



**Bagno**



**Bagno**



**Balcone**



**Porta di ingresso**

Foto Unità n.2



**Ballatoio esterno al piano primo**



**Porta di ingresso dell'Unità n.2**



**Disimpegno di ingresso Unità n.2**



**Disimpegno verso bagno piano primo**



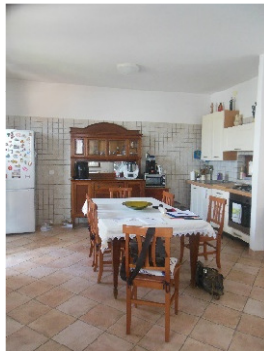
**Bagno al piano primo**



**Bagno al piano primo**



**Balconata lato nord**



**Soggiorno/Pranzo con angolo cottura**



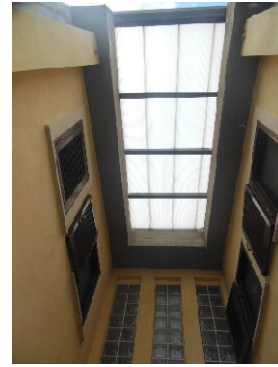
**Angolo cottura**



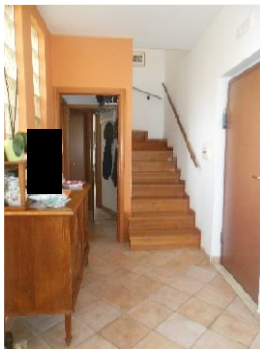
**Terrazzino al piano primo**



**Parete vetrate fisse lato est**



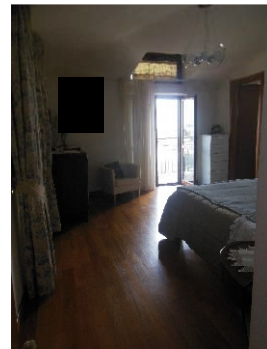
**Lucernario di copertura del terrazzino**



**Disimpegno di ingresso con scala**



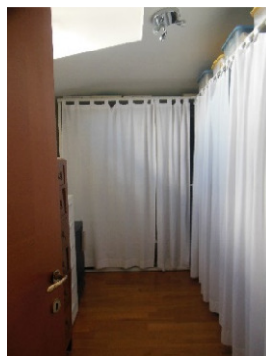
**Disimpegno al piano primo**



**Camera da letto n.2**



**Bagno accessibile dalla camera**



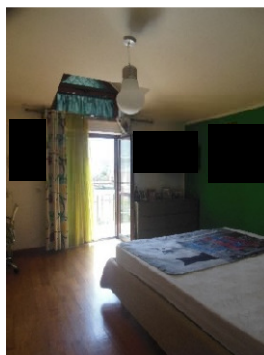
**Vano adibito a cabina armadio**



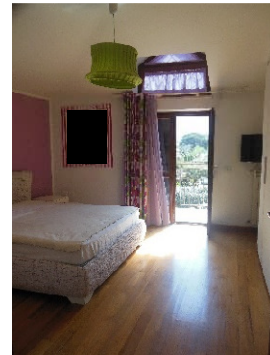
**Balcone lato nord**



**Disimpegno verso altre camere**



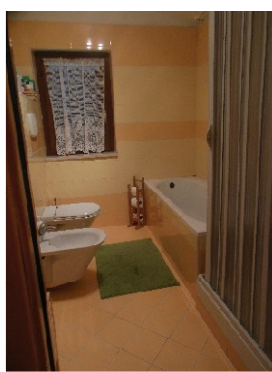
**Camera da letto n.3**



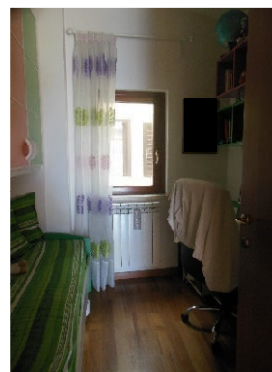
**Camera da letto n.4**



Antibagno



Bagno



Camera da letto n.5

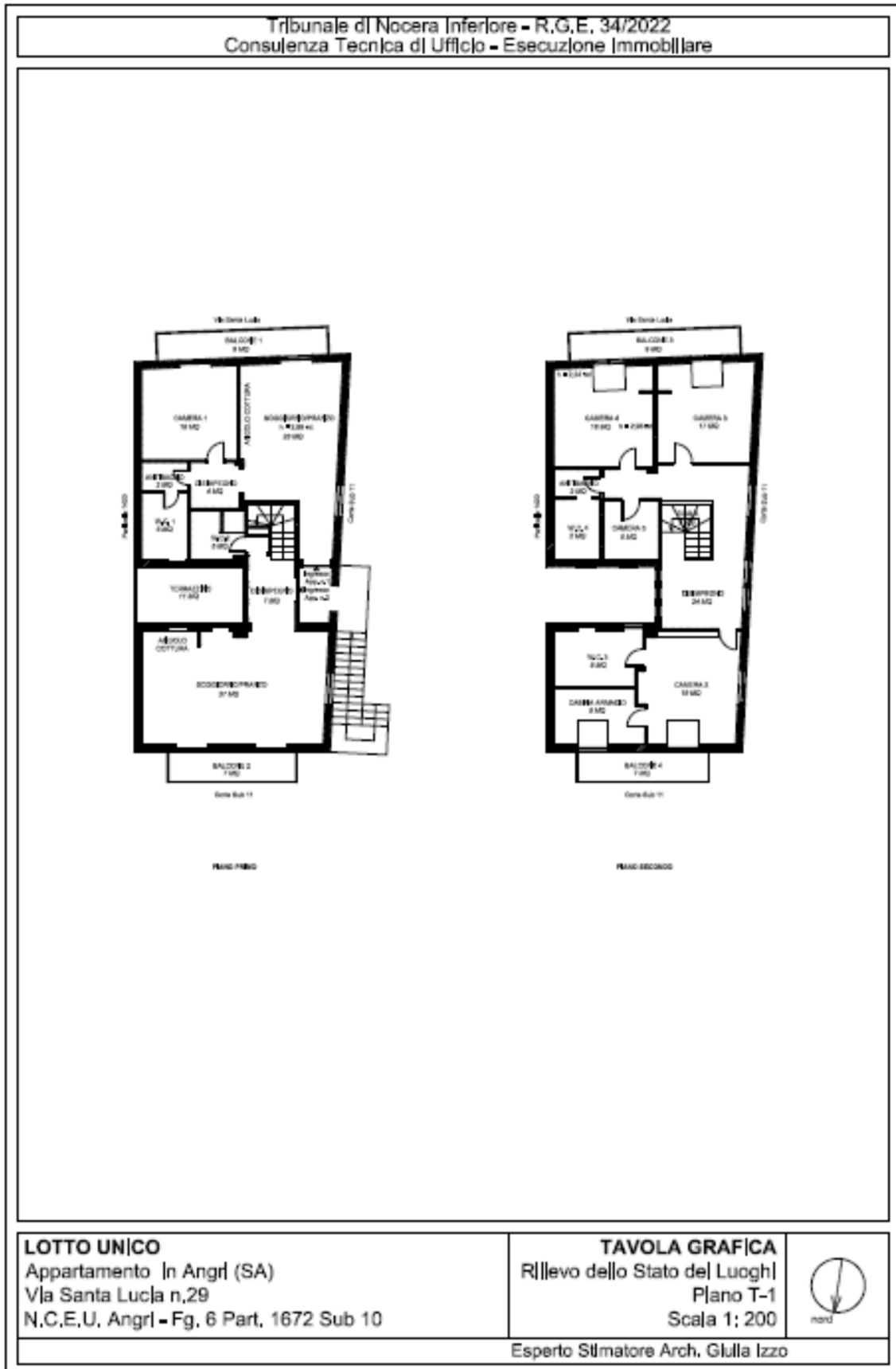
### Superficie netta calpestabile

La superficie calpestabile del cespite è stata calcolata come somma delle superfici utili dei singoli vani, così come di seguito indicato (cfr. Allegato 2, Doc. 2).

UNITÀ IMMOBILIARE	Livello	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile (mq)	Coefficiente	Sup. Raggiugliata (mq)
<b>Unità n.1</b>					
<b>Superfici principali</b>					
Ingresso-Soggiorno/Pranzo-Angolo Cottura	1	Residenziale	28,00	1	28,00
Disimpegno	1	Residenziale	4,00	1	4,00
Camera n.1	1	Residenziale	16,00	1	16,00
Antibagno	1	Residenziale	2,00	1	2,00
W.c.1	1	Residenziale	6,00	1	6,00
<b>Tot. sup. netta Unità n.1</b>			<b>56,00</b>		<b>56,00</b>
<b>Superfici Pertinenze esclusive di ornamento</b>					
Balcone n.1	1	Residenziale	9,00	0,25	2,25
<b>Tot. sup. pertinenze esclusive di ornamento Unità n.1</b>			<b>9,00</b>		<b>2,25</b>
<b>Unità n.2</b>					
<b>Superfici principali</b>					
Ingresso-Soggiorno/Pranzo-Angolo Cottura	1	Residenziale	37,00	1	37,00
Disimpegno piano primo	1	Residenziale	7,00	1	7,00
Scala	1	Residenziale	3,00	1	3,00
W.c.2	1	Residenziale	5,00	1	5,00
Disimpegno piano secondo n.1	1	Residenziale	24,00	1	24,00
Camera n.2	1	Residenziale	19,00	1	19,00
W.c.3	1	Residenziale	9,00	1	9,00
Cabina Armadio	1	Residenziale	9,00	1	9,00
Camera n.3	1	Residenziale	17,00	1	17,00
Camera n.4	1	Residenziale	18,00	1	18,00
Antibagno	1	Residenziale	2,00	1	2,00
W.c.4	1	Residenziale	5,00	1	5,00
Camera n.5	1	Residenziale	6,00	1	6,00
<b>Tot. sup. netta Unità n.2</b>			<b>161,00</b>		<b>161,00</b>
<b>Superfici Pertinenze esclusive di ornamento</b>					
Balcone n.2	1	Residenziale	7,00	0,25	1,75
Balcone n.3	1	Residenziale	9,00	0,25	2,25
Balcone n.4	1	Residenziale	4,00	0,25	1,00
Terrazzino	1	Residenziale	11,00	0,25	2,75
<b>Tot. sup. pertinenze esclusive di ornamento Unità n.2</b>			<b>31,00</b>		<b>7,75</b>
<b>Tot. sup. netta Appartamento sub 10 (Unità n.1 + Unità n.2)</b>			<b>217,00</b>		<b>217,00</b>
<b>Tot. sup. pertinenze escl. di ornam. App. sub 10 (Unità n.1 + Unità n.2)</b>			<b>40,00</b>		<b>10,00</b>

per una superficie totale netta calpestabile pari a 217,00 mq ed una superficie totale secondaria pari a 40,00 mq. L'altezza media rilevata al piano primo è pari a 2,89 mt. L'altezza media rilevata al piano secondo è pari a 2,60 mt, per un'altezza massima pari a 2,96 mt ed un'altezza minima pari a 2,24 mt.

Di seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi così come rilevato nel corso dell'accesso (*cf.*  
*Allegato 3 - Doc.2*).



Rilievo dello stato dei luoghi



**Superficie lorda commerciale**

Nella determinazione della superficie commerciale si è tenuto conto di quanto assentito urbanisticamente, pertanto le consistenze e le destinazioni sono state desunte dai grafici allegati al provvedimento autorizzativo rilasciato, ovvero il Pdc 6233 de 30/10/2003 relativamente al piano primo ed al piano secondo.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, tenendo conto del Pdc del 2003, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 213,00 mq data dalla somma di:

- √ superficie lorda del piano primo pari a 134,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda del piano secondo sottotetto (pertinenza esclusiva accessoria dell'unità immobiliare) raggugiata con un coefficiente pari allo 0,50, ovvero pari a 134,00 mq x 0,50 = 67,00 mq.
- √ superficie lorda dei balconi (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare) raggugiata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a 30,00 x 0,30 = 9,00 mq
- √ superficie lorda del terrazzino (pertinenza esclusive di ornamento dell'unità immobiliare) raggugiata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a 11,00 x 0,30 = 3,00 mq

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	coefficiente	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
			(So)
Superficie principale	134,00	1,00	134,00
<b>Totale superfici principali</b>			<b>134,00</b>
Superficie sottotetto	134,00	0,50	67,00
<b>Totale superfici pertinenze accessorie di ornamento</b>			<b>67,00</b>
Superficie balconi	30,00	0,30	9,00
<b>Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento</b>			<b>9,00</b>
Superficie terrazzino	11,00	0,30	3,30
<b>Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento</b>			<b>3,30</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			<b>213</b>

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

**3.3 QUESITO N. 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

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

- Deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
- In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- Deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

- A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- Deve precisare **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- Deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - Se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - Se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

#### **Identificazione catastale**

L'appartamento oggetto di pignoramento, costituito allo stato da due unità immobiliari, è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Angri (SA) con:

Foglio 6 - Particella 1672 - Sub 10 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 12,5 vani - Superficie Catastale 278 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 268 mq - Rendita Euro 1.420,26 – indirizzo Via Santa Lucia n. SNC, Piano 1-2, in ditta a XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di usufrutto 1/1, ed a XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per diritto di nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. L'immobile deriva, nella sua attuale consistenza, da **variazione per fusione dei subb. 6 e 7** e ultimazione di fabbricato urbano n.27910.1/2005 del 24/11/2005, pratica n.SA0335638 (cfr. Allegato 1 - Doc.1 e Doc.2).

#### **Identificazione catastale particella di terreno**

L'immobile oggetto di pignoramento ricade sulla particella di terreno identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Angri (SA) con:

Foglio 6 – Particella 1672 – Qualità Ente Urbano – Superficie 378 mq (cfr. Allegato 1 - Doc.3).

La sottoscritta Esperto ha acquisito visure catastali storiche relative all'identificazione catastale attuale ed all'identificazione catastale precedente, fino al periodo precedente il ventennio, arrivando, per le verifiche al Catasto Fabbricati, fino alla data della Costituzione del 12/07/2001 Pratica n. 273429 in atti dal 12/07/2011 Costituzione (n. 4188.1/2001) e per le verifiche al Catasto Terreni fino alla data del 30/06/1973

di costituzione della particella originaria di terreno su cui fu edificato il fabbricato. Ha acquisito altresì planimetria catastale attuale, presentata con dichiarazione protocollo n. SA0335638 del 24/11/2005, planimetria catastale presentata in data 12/07/2001 e planimetria catastale originaria presentata in data 30/12/1982, nonché denuncia di cambiamento n.1197 presentata il 23/03/2001 e frazionamento tipo 3565 del 23/01/2001.

#### **Storia catastale**

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 cpc, nonché dalle ispezioni condotte consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale, è emerso che il cespite pignorato deriva, nella sua attuale consistenza, da:

- VARIAZIONE del 24/11/2005 Pratica n. SA0335638 in atti dal 24/11/2005 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 27910.1/2005) per la quale il Sub 6 ed il Sub 7 venivano fusi generando il Sub 10
- Variazione del 14/11/2005 Pratica n. SA0322910 in atti dal 14/11/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 26856.1/2005) per la quale veniva generata la particella 1672 del foglio 6 categoria F/4.
- DEMOLIZIONE TOTALE del 14/11/2005 Pratica n. SA0322900 in atti dal 14/11/2005 DEMOLIZIONE TOTALE (n.26855.1/2005) per la quale veniva demolito il fabbricato originario dando luogo alla particella 1672 del foglio 6 categoria F/1.
- COSTITUZIONE del 12/07/2001 Pratica n. 273429 in atti dal 12/07/2001 COSTITUZIONE (n. 4188.1/2001) per la quale veniva generata la particella 1556 categoria A/2
- FRAZIONAMENTO del 23/05/2001 Pratica n. 115121 in atti dal 23/05/2001 (n. 3565.1/2001) per il quale veniva generata la particella 1556 al catasto urbano
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1984 in atti dal 02/03/1995 CIRC. 27/70 (n. 8319.2/1984) per la quale veniva variata la consistenza della particella 229 foglio 6 (cfr. *Allegato 1, Doc. 1 e Doc.2*).

#### **Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali**

Nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, nel titolo di provenienza per Notaio XXX del 20/10/2006, repertorio n.2148, raccolta n.1583, registrato a Pagani il 3/11/2006 al n.4539/1T e nella relativa nota di trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei RR.II. di XXX il 14/11/2006 ai nn.60930/36998, i dati catastali rispondono ai dati delle risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Si precisa che:

- √ nel titolo di provenienza per Notaio XXX del 20/10/2006, repertorio n.2148, raccolta n.1583, e nella relativa nota di trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei RR.II. di XXX il 14/11/2006 ai nn.60930/36998, la signora XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, vigente il regime della

separazione dei beni, acquistava dal signor XXX nato a XXX il XXX, la quota pari ad 1/2 del diritto di nuda proprietà sull'immobile in oggetto;

√ nella scrittura privata autentica nelle firme dal Notaio XXX del 10/2/2005 repertorio n.84623, raccolta n.30844, registrato a XXX il 28/2/2005 al n.136/2V e nella relativa nota di trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 10/3/2005 ai nn.11841/8387, con detto titolo la signora XXX nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED] vigente il regime della comunione legale dei beni con il coniuge signor XXX nato a XXX il XXX, acquistava dalla signora XXX nata a [REDACTED] il [REDACTED] il diritto di nuda proprietà sull'immobile identificato al **Foglio 6 Particella 1556, A/2, vani 6,5 vani, Via Santa Lucia n.21, piano T.** Detta unità risulta soppressa a seguito di variazione per demolizione totale n.26855.1/2005 del 14/11/2005, pratica n.SA0322900, che ha originato la **particella 1672 del foglio 6**, a sua volta soppressa giusta denuncia di unità afferenti edificate su area urbana n.26856.1/2005 del 14/11/2005, pratica n.SA0322910, originando i seguenti immobili: **Foglio 6 Particella 1672 Subalterno 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9;**

√ con l'atto per Notaio XXX del 29/4/2002, repertorio n.64237, raccolta n.5689, registrato a XXX il 10/5/2002 al n.1887/1V e nella relativa nota di trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 9/5/2002 ai nn.16593/12337, la signora XXX nata a XXX (XX) il XXX acquistava dall'Istituto [REDACTED] [REDACTED] a piena proprietà dell'immobile identificato al **Foglio 6 Particella 1556, A/2, vani 6,5 vani, Via Santa Lucia n.21, piano T;**

√ con atto di devoluzione ad enti ecclesiastici ex artt.22,28,30 L. n.222/1985, giusto provvedimento del Ministro dell'interno del 22/7/1994, repertorio n.77, e nella relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/4/1999 ai nn.12392/9492, successivamente rettificata con note del 29/5/1999 nn.15862/12020 e del 21/1/2009 nn.2814/2385 (per integrazione con immobili non riportati nella precedente nota), veniva trasferito, tra l'altro, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il suolo identificato al **foglio 6, p.lla 229** di ha 1.04.90, da cui, a seguito di frazionamento n.3565.1/2001 del 23/5/2001, pratica n.115121, è derivata, tra l'altro, la particella di terreno identificata con il **n.1556 di are 03.78**, successivamente variata in **ente urbano**, partita 1, di pari estensione giusta Tipo Mappale n.3571.1/2001 del 23/05/2001, pratica n.115125 (cfr. Allegato 2 - Doc.2 ed Allegato 5 – Doc.1-3).

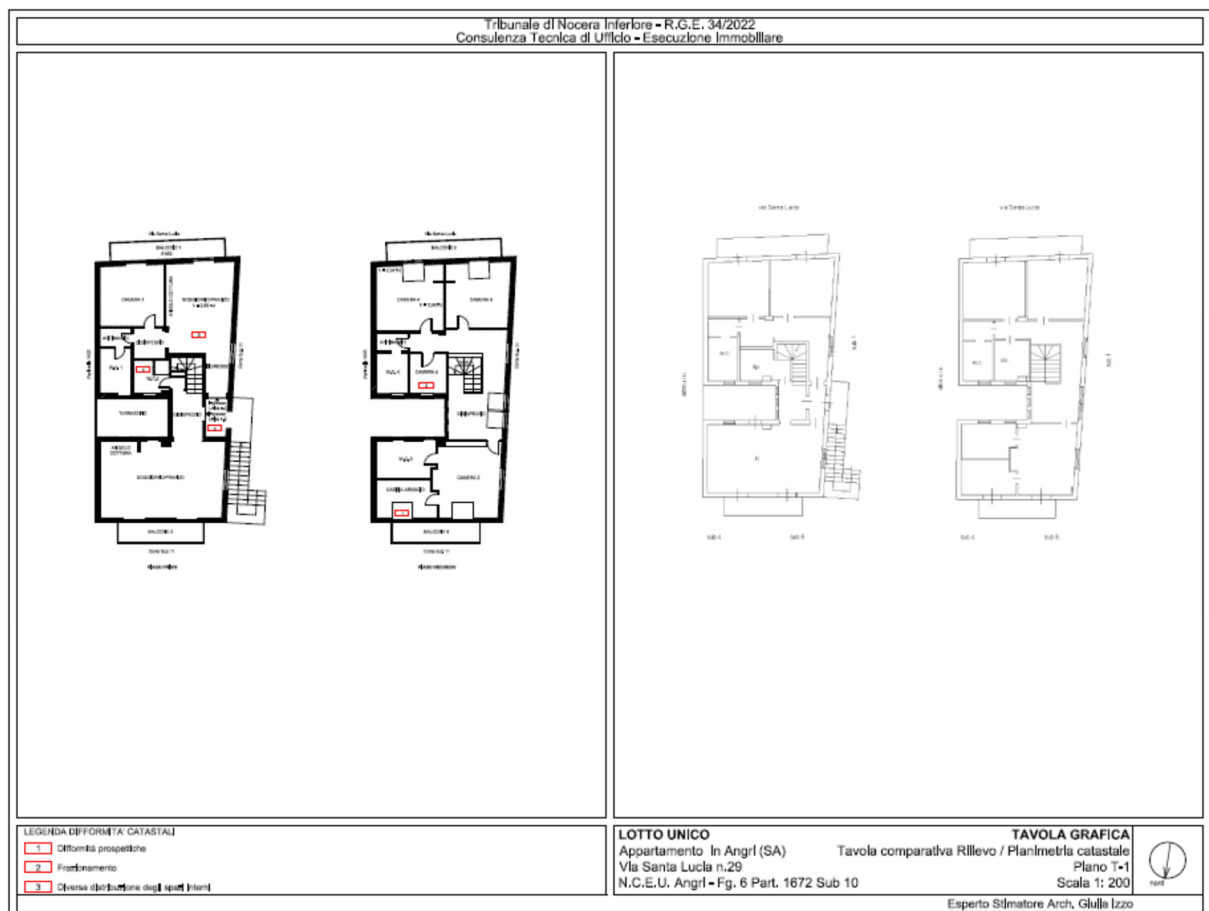
Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

#### **Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale**

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per la seguente difformità (cfr. Allegato 3, Doc. 3):

- 1) Difformità prospettiche. Non risulta rinvenuta la porta-finestra sul muro interno della cabina armadio al piano secondo dell'Unità n.2, prospiciente il balcone. Tale porta-finestra risulta visibile solo esternamente.
- 2) Frazionamento in due unità. L'Appartamento identificato con il Sub 10 risulta frazionato in due unità, che, per semplicità, verranno di seguito indicate come "Unità n.1" ed "Unità n.2", con realizzazione di angolo cottura nell'Unità n.1, aventi un unico impianto idrico ed elettrico ma un impianto a gas e di riscaldamento frazionato.
- 3) Diversa Distribuzione degli Spazi Interni consistente nella redistribuzione degli ambienti per rendere l'Unità n.1 autonoma mediante la realizzazione di angolo cottura all'interno di un unico vano soggiorno/pranzo e cucina, realizzazione di un w.c. al piano primo dell'Unità n.2 in luogo del ripostiglio, con deposito nel sottoscala, nonché utilizzazione del vano al piano secondo dell'Unità n.2, camera da letto in luogo dell'originario ripostiglio.

Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (cfr. Allegato 3, Doc.3).



### 3.4 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."*

### **LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà**

#### **SCHEDA SINTETICA**

#### **APPARTAMENTO**

- Sito in Angri (SA), alla Via Santa Lucia s.n.c., sviluppatosi su piano primo e piano secondo, di un fabbricato con struttura portante in cemento armato e tamponatura in mattoni pieni, in condizioni manutentive sufficienti. L'appartamento è allo stato diviso in due unità abitative che, per semplicità, verranno di seguito indicate come "Unità n.1" ed "Unità n.2".

All'immobile pignorato, costituito allo stato da dette due unità, si accede tramite una scala esterna alla quale si perviene, varcato il cancelletto di ingresso civico 29 di Via Santa Lucia, tramite una corte che conduce ad altra unità al piano terra, identificata con altro sub e non oggetto di pignoramento. Il bene pignorato costituisce pertanto fondo intercluso. Superate la prima e la seconda rampa di scale si arriva al pianerottolo al piano primo, coperto da tettoia, dal quale si accede al piccolo disimpegno esterno che distribuisce rispettivamente a sud e ad est le due unità immobiliari che costituiscono l'attuale sub 10 pignorato.

L'Unità n.1 è sita al piano primo ed ha accesso dalla porta che si incontra a destra provenendo dalla scala esterna. E' composta da due vani ed accessori, nel dettaglio, da: un disimpegno di ingresso, dotato di finestra, che conduce ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura, dotato di porta-finestra che dà sul balcone, sulla sinistra del quale sia apre un varco che conduce ad un disimpegno che distribuisce una camera da letto principale, un antibagno con lavabo ed un bagno con igienici e vasca. L'unità n. 1 è dotata di una balconata a sud sulla quale affacciano il soggiorno/pranzo con cucina e la camera da letto principale, entrambi con porta-finestra. E' dotata inoltre di un terrazzino posto a nord sul quale affaccia il bagno tramite una porta-finestra.

L'Unità n.2 si sviluppa su due livelli, piano primo e piano secondo, ed ha accesso dalla porta posta di fronte, provenendo dalla scala esterna. E' composta da cinque vani ed accessori, nel dettaglio da: un disimpegno di

ingresso, alla sinistra del quale si accede ad un vano unico soggiorno/pranzo con angolo cottura. Alla destra del disimpegno si accede, tramite un piccolo disimpegno, ad un bagno e ad un ripostiglio ricavato sotto la scala. Da questa si raggiunge il piano primo mansardato, composto da un ampio disimpegno che conduce a nord ad una camera da letto principale e da questa, tramite due porte, rispettivamente ad un vano adibito a cabina armadio e ad un bagno. A sud del disimpegno si accede, in ordine, ad una camera da letto, ad un disimpegno dal quale si perviene ad un'altra camera da letto, ad un antibagno ed un bagno ed in ultimo ad una più piccola camera da letto.

L'Unità n.2 è dotata al piano primo di un balcone a nord sul quale affaccia il vano adibito a soggiorno/pranzo ed angolo cottura, nonché di un terrazzino a nord accessibile, tramite porta-finestra dal medesimo vano soggiorno/pranzo ed angolo cottura e sul quale affaccia il bagno. Al piano secondo è dotato di balconata a sud alla quale hanno accesso, tramite porta-finestre, le due camere da letto, nonché una balconata a nord alla quale ha accesso una camera da letto con vano adibito a cabina armadio. Si precisa, per quest'ultimo, che non si è rinvenuta internamente la porta-finestra che dava sul balcone, presente invece esternamente.

- Identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Angri (SA) con:  
Foglio 6 - Particella 1672 - Sub 10 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 12,5 vani - Superficie Catastale 278 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 268 mq - Rendita Euro 1.420,26 – indirizzo Via Santa Lucia n. SNC, Piano 1-2, in ditta a XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di usufrutto 1/1, ed a XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per diritto di nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Confina a NORD con corte sub 11, ad OVEST con corte sub 11, a SUD con Via Santa Lucia, ad EST con particella 1400.
- La superficie netta calpestabile totale dell'abitazione è pari a 217,00 mq con una superficie secondaria pari a 40,00 mq mentre la superficie lorda commerciale, considerata la consistenza legittimata dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6233 del 30/10/2003, è pari a 213,00 mq.  
La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.
- Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato risulta edificato, nella sua originaria consistenza, in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1683 del 19/03/2001, pratica n. 791/C. Con Permesso di Costruire n. 1736 – pratica n. 68/2003 rilasciato in data 30/10/2003 venivano autorizzati la demolizione e ricostruzione del fabbricato di cui alla Concessione in Sanatoria del 2001. Dai grafici allegati al PdC del 2003 si evince la successiva consistenza del fabbricato, costituito da tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto.  
Dalla documentazione rinvenuta, è emersa l'esistenza di un'Ordinanza di sospensione delle opere edili abusive del 14/03/2007 n. 8233, emessa a seguito di verbale di accertamento n. 4097 del 06/03/2007, per interventi edilizi realizzati in difformità al Pdc n. 1736/2003, consistenti in cambio di destinazione d'uso del sottotetto, da locale di sgombero in abitazione, previa la realizzazione di tramezzature interne, impianti

elettrici ed idrici, di porte, finestre e balconate con relative ringhiere. A seguito di detta ordinanza, veniva emessa in data 22/03/2007 Prot. n. 9219, ordinanza di demolizione delle opere abusive, con contestuale revoca della precedente ordinanza di sospensione limitatamente al D.L. ed alla ditta esecutrice, a seguito di dichiarazione del D.L. di ultimazione delle opere avvenuta precedentemente all'ordinanza di sospensione dei lavori, ovvero in data 30/06/2006 con collaudo in data 03/08/2006. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angri è stata rinvenuta altresì un'istanza per l'ottenimento di Permesso di Costruire in Sanatoria, presentata in data 30/09/2022 prot. 33347/2022 per le opere abusive realizzate, che consistevano in "Realizzazione di un vano abitabile al piano terra, regolarizzazione delle difformità rispetto al Pdc n. 1736 del 30/10/2006, recupero abitativo del tetto termico in sanatoria". Alla luce della documentazione acquisita, tenuto conto che l'istanza per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria per le difformità realizzate rispetto al Pdc del 30/10/2003 n. 1736 non è definita e che non è stata fornita dalla proprietaria la documentazione richiesta dall'UOS Edilizia Privata del Comune di Angri, il confronto tra lo stato dei luoghi ed il provvedimento autorizzativo rilasciato è stato effettuato tenendo conto della consistenza autorizzata con Permesso di Costruire n. 6233 del 30/10/2003.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato al Pdc del 2003, relativamente al bene pignorato, si rilevano le seguenti difformità:

1) Difformità prospettiche consistenti in:

- realizzazione di balconata al piano primo sul prospetto sud, in luogo dei due balconcini autorizzati
- realizzazione di scala esterna lato ovest, su corte annessa all'unità al piano terra, non oggetto di pignoramento, per consentire l'accesso all'Appartamento sub 10 caratterizzato allo stato da due unità immobiliari
- realizzazione di balconate al piano secondo, sul prospetto nord e sul prospetto sud con apertura di porta-finestre e finestre su tutti i lati.

2) Frazionamento piano primo consistente nella suddivisione del piano primo in due unità immobiliari dotate ciascuna di angolo cottura ed aventi accesso, tramite un disimpegno, mediante scala esterna realizzata su corte annessa all'unità al piano terra, non oggetto di pignoramento.

3) Diversa distribuzione degli Spazi Interni consistente in:

- Piano Primo Unità n.1: realizzazione unico ambiente soggiorno/Pranzo e angolo cottura, disimpegno in luogo della scala interna originaria, realizzata in luogo del ripostiglio adiacente all'originario bagno, e ampliamento superficie bagno (w.c.2)
- Piano Secondo Unità n.2: realizzazione di quattro camere, due bagni, una cabina armadio e disimpegno, in luogo dei due locali sgombero al piano sottotetto termico.
- Piano Primo Unità n.2: realizzazione unico ambiente soggiorno/Pranzo e angolo cottura in luogo della camera da letto e del disimpegno autorizzati, realizzazione antibagno e bagno (w.c.1) in luogo dell'originaria camera da letto

4) Cambio di destinazione d'uso: realizzazione di tramezzature, impianti e finiture per l'utilizzazione del sottotetto termico ad uso abitativo



5) Frazionamento dal Piano Terra: realizzazione di scala esterna su corte annessa all'unità al piano terra, non oggetto di pignoramento, per consentire l'accesso all'Appartamento sub 10, sviluppato su due livelli, piano primo e piano secondo, in luogo dell'appartamento originariamente assentito sviluppato su piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto con scala di collegamento interna.

Stante la mancata evasione della pratica per l'ottenimento del Pdc in Sanatoria, presentata in data 30/09/2022 prot. 33347/2022 ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, si specifica che per le difformità su elencate non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede (Ipoteca volontaria derivante per mutuo fondiario del 31/10/2006 trascritto il 10/11/2006) sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Tenuto conto, altresì, dell'ordinanza di demolizione delle opere abusive emessa in data 22/03/2007, non potendo considerare sanabile, in tale circostanza, nemmeno l'abuso per diversa distribuzione degli spazi interni, le difformità indicate dovranno essere ripristinate, limitatamente a quelle di cui ai punti n.1, n.2, n.3, n.4, non sussistendo le condizioni di ripristino della difformità di cui al punto n.5, tenuto conto che il piano terra costituisce altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

I costi per il ripristino per l'eliminazione delle difformità di cui ai punti n.1, n.2, n.3, n.4, si stimano pari almeno a € 25.000,00. Da tali costi resta esclusa la demolizione della scala esterna che consente l'accesso al bene pignorato, non sussistendo, sia per la distribuzione attuale sia per il frazionamento dal piano terra, la possibilità di un diverso accesso.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, ritenendo il bene, nella condizione attuale, incommerciabile nel libero mercato, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

- Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade all'interno della zona urbanistica definita "Zona B – completamente" – "Sottozona B1 – Ambito Urbano consolidato saturo ad alta densità", normato dall'art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale approvato con L.R.C. 16/2004 – Reg. Reg. n. 5/2011. Dalle verifiche effettuate, non risultano vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale.

Pervenuto ai debitori esegutati, signore XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di usufrutto 1/1, ed a XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, in virtù di Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 20/10/2006, repertorio n.2148, raccolta n.1583, registrato a XXX il 3/11/2006 al n.4539/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 14/11/2006 ai nn.60930/36998. Pervenuto a XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, contro XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, in virtù di Scrittura privata portante atto di compravendita autentica nelle firme dal Notaio XXX del 10/2/2005, repertorio n.84623, raccolta n.30844, registrato a XXX il 28/2/2005 al n.136/2V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 10/3/2005 ai nn.11841/8387. Pervenuto a XXX nata a XXX (XX) [REDACTED] codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di Atto di compravendita per Notaio XXX del 29/4/2002, repertorio n.64237, raccolta n.5689, registrato a Pagani il 10/5/2002 al n.1887/1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 9/5/2002 ai nn.16593/12337. Pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in virtù di Atto di devoluzione ad enti ecclesiastici ex artt.22,28,30 L. n.222/1985, giusta provvedimento del Ministro dell'interno del 22/7/1994, repertorio n.77, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/4/1999 ai nn.12392/9492.

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

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

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

*A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato*

*corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.*

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

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

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

*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 trascrizione.*

***Ipotesi particolari:***

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

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

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

*Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per una 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 di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*

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

*Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione dei 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 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".***

L'immobile perveniva ai debitori eseguiti, signore XXX nata a [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di usufrutto 1/1, ed a XXX nata a XXX (XX) il [REDACTED] codice fiscale XXX, nel seguente modo:

√ **Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 20/10/2006, repertorio n.2148, raccolta n.1583**, registrato a XXX il 3/11/2006 al n.4539/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 14/11/2006 ai nn.60930/36998.

Nella nota di Trascrizione

a favore:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

contro:

XXX nato a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni

Immobile

Comune di ANGRI (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 1672, Subalterno 10, A2 - abitazione di tipo civile, 12,5 vani, Via Santa Lucia n.SNC.

√ **Scrittura privata portante atto di compravendita autentica nelle firme dal Notaio Gustavo Trotta di Pagani del 10/2/2005, repertorio n.84623, raccolta n.30844**, registrato a Pagani il 28/2/2005 al n.136/2V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 10/3/2005 ai nn.11841/8387.

Nella nota di Trascrizione

a favore:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale

contro:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

Immobile

Comune di ANGRI (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 1556, A2 - abitazione di tipo civile, 6,5 vani, Via Santa Lucia n.SNC, piano T.

√ **Atto di compravendita per Notaio XXX del 29/4/2002, repertorio n.64237, raccolta n.5689**, registrato a XXX il 10/5/2002 al n.1887/1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 9/5/2002 ai nn.16593/12337.

Nella nota di Trascrizione

a favore:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile

Comune di ANGRI (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 1556, A2 - abitazione di tipo civile, 6,5 vani, Via Santa Lucia n.SNC, piano T.

√ **Atto di devoluzione ad enti ecclesiastici ex artt.22,28,30 L. n.222/1985, giusta provvedimento del Ministro dell'interno del 22/7/1994, repertorio n.77**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 30/4/1999 ai nn.12392/9492.

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

[REDACTED]

[REDACTED] per

il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n.12

Comune di ANGRI (SA), Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 229, terreno, ha 01.40.90.

I titoli di provenienza su citati sono stati acquisiti e vengono allegati alla presente relazione (*cf. Allegato 5 - Doc.1-3*).

L'immobile oggetto di pignoramento ricade sulla particella di terreno individuata al Comune di Angri (SA), Catasto Terreni, con i seguenti dati catastali: Foglio 6 Particella 1672 Qualità Ente Urbano – Superficie 378 mq (*cf. Allegato 1 - Doc.3*).

La scrivente ha acquisito Estratto per riassunto dei registri degli atti di Matrimonio di XXX in data 24/03/2023 dal quale è merso che la Sig.ra XXX ed il Sig. XXX avevano contratto matrimonio il [REDACTED] scegliendo, con atto del 20 ottobre 2006 a rogito del Notaio XXX di Salerno il regime della separazione dei beni.

La scrivente ha acquisito altresì Certificato di Stato Civile della Sig.ra XXX in data XXX dal quale risultava la stessa di stato libero per decesso del coniuge XXX a Frascati dal XXX (*cf. Allegato 7 - Doc.1-3*).

### **3.6 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 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 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 degli artt. 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 DPR n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*

*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

- *Determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *Chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimate entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia del creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*
- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

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

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

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

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato risulta edificato, nella sua originaria consistenza, in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1683 del 19/03/2001, pratica n. 791/C, a seguito di istanza presentata dalla Sig.ra XXX per sanare l'edificazione di uno stabile su terreno di proprietà della [REDACTED] identificato dalla particella 229 del foglio 6/A. Come si evince dalla documentazione acquisita dall'Ufficio Tecnico competente del Comune di Angri, a seguito di richiesta di accesso agli atti, tale stabile era costituito da un unico piano terra composto da un appartamento di superficie pari a circa 92 mq originariamente censito con scheda n. 441 del 30/12/1982, risalente al 1968-1969.

Con Permesso di Costruire n. 1736 – pratica n. 68/2003 rilasciato in data 30/10/2003 venivano autorizzati la demolizione e ricostruzione del fabbricato di cui alla Concessione in Sanatoria del 2001, sul terreno identificato con la particella 1556 del foglio 6, generato dalla soppressione dell'originaria particella 229 a seguito di frazionamento del 23/05/2001 Pratica n. 115121. Dai grafici allegati al PdC del 2003 si evince la successiva consistenza del fabbricato, costituito da tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto.

Dalla documentazione rinvenuta, è emersa l'esistenza di un'Ordinanza di sospensione delle opere edili abusive del 14/03/2007 n. 8233, emessa a seguito di verbale di accertamento n. 4097 del 06/03/2007, per interventi edilizi realizzati in difformità al Pdc n. 1736/2003, consistenti in cambio di destinazione d'uso del sottotetto, da locale di sgombero in abitazione, previa la realizzazione di tramezzature interne, impianti elettrici ed idrici, di porte, finestre e balconate con relative ringhiere. A seguito di detta ordinanza, veniva emessa in data 22/03/2007 Prot. n. 9219, ordinanza di demolizione delle opere abusive, con contestuale revoca della precedente ordinanza di sospensione limitatamente al D.L. ed alla ditta esecutrice, a seguito di dichiarazione del D.L. di ultimazione delle opere avvenuta precedentemente all'ordinanza di sospensione dei lavori, ovvero in data 30/06/2006 con collaudo in data 03/08/2006. Con l'ordinanza, si disponeva che la proprietaria [REDACTED] demolisse le opere abusive entro 90 giorni con l'avvertenza che in assenza, il bene, l'area di sedime nonché quelle necessarie per la realizzazione di opere analoghe, venissero acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Angri è stata rinvenuta altresì un'istanza per l'ottenimento di Permesso di Costruire in Sanatoria, presentata in data 30/09/2022 prot. 33347/2022 per le opere abusive realizzate, che consistevano in "Realizzazione di un vano abitabile al piano terra, regolarizzazione delle difformità rispetto al Pdc n. 1736 del 30/10/2006, recupero abitativo del tetto termico in sanatoria. Allegati all'istanza sono stati rinvenuti solo i grafici dello stato dei luoghi oggetto di richiesta di sanatoria. In data 03/10/2023 Prot. 30889, l'Ufficio Tecnico Competente del Comune di Angri inoltrava richiesta alla Sig.ra XXX, di integrare la pratica edilizia n. 2022/ 00107/Pdc del 30/09/2022 n.33347 della documentazione necessaria, dando un termine di 30 giorni per la trasmissione dei documenti, superato il quale la pratica sarebbe stata esaminata sulla base della sola documentazione presentata.

Alla luce della documentazione acquisita, tenuto conto che l'istanza per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria per le difformità realizzate rispetto al Pdc del 30/10/2003 n. 1736 non è definita e che non è stata fornita dalla proprietaria la documentazione richiesta dall'UOS Edilizia Privata del Comune di Angri, il confronto tra lo stato dei luoghi ed il provvedimento autorizzativo rilasciato verrà effettuato tenendo conto della consistenza autorizzata con Permesso di Costruire n. 6233 del 30/10/2003 (cfr. Allegato 6 - Doc.1-3).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato al Pdc del 2003, relativamente al bene pignorato, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - Doc.4):

6) Difformità prospettiche consistenti in:

- realizzazione di balconata al piano primo sul prospetto sud, in luogo dei due balconcini autorizzati
- realizzazione di scala esterna lato ovest, su corte annessa all'unità al piano terra, non oggetto di pignoramento, per consentire l'accesso all'Appartamento sub 10 caratterizzato allo stato da due unità immobiliari
- chiusura di finestra al piano primo, lato ovest
- realizzazione di balconate al piano secondo, sul prospetto nord e sul prospetto sud con apertura di porta-finestre e finestre su tutti i lati.



- 7) Frazionamento piano primo consistente nella suddivisione del piano primo in due unità immobiliari dotate ciascuna di angolo cottura ed aventi accesso, tramite un disimpegno, mediante scala esterna realizzata su corte annessa all'unità al piano terra, non oggetto di pignoramento.
- 8) Diversa distribuzione degli Spazi Interni consistente in:
- Piano Primo Unità n.1: realizzazione unico ambiente soggiorno/Pranzo e angolo cottura, disimpegno in luogo della scala interna originaria, realizzata in luogo del ripostiglio adiacente all'originario bagno, e ampliamento superficie bagno (w.c.2)
  - Piano Secondo Unità n.2: realizzazione di quattro camere, due bagni, una cabina armadio e disimpegno, in luogo dei due locali sgombero al piano sottotetto termico.
  - Piano Primo Unità n.2: realizzazione unico ambiente soggiorno/Pranzo e angolo cottura in luogo della camera da letto e del disimpegno autorizzati, realizzazione antibagno e bagno (w.c.1) in luogo dell'originaria camera da letto
- 9) Cambio di destinazione d'uso: realizzazione di tramezzature, impianti e finiture per l'utilizzazione del sottotetto termico ad uso abitativo
- 10) Frazionamento dal Piano Terra: realizzazione di scala esterna su corte annessa all'unità al piano terra, non oggetto di pignoramento, per consentire l'accesso all'Appartamento sub 10, sviluppato su due livelli, piano primo e piano secondo, in luogo dell'appartamento originariamente assentito sviluppato su piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto con scala di collegamento interna.

Stante la mancata evasione della pratica per l'ottenimento del Pdc in Sanatoria, presentata in data 30/09/2022 prot. 33347/2022 ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001, n. 380, si specifica che per le difformità su elencate non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede (ipoteca volontaria derivante per mutuo fondiario del 31/10/2006 trascritto il 10/11/2006) sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

Tenuto conto, altresì, dell'ordinanza di demolizione delle opere abusive emessa in data 22/03/2007, non potendo, considerare sanabile, in tale circostanza, nemmeno l'abuso per diversa distribuzione degli spazi interni, le difformità indicate dovranno essere ripristinate, limitatamente a quelle di cui ai punti n.1, n.2, n.3, n.4, non sussistendo le condizioni di ripristino della difformità di cui al punto n.5, tenuto conto che il piano terra costituisce altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

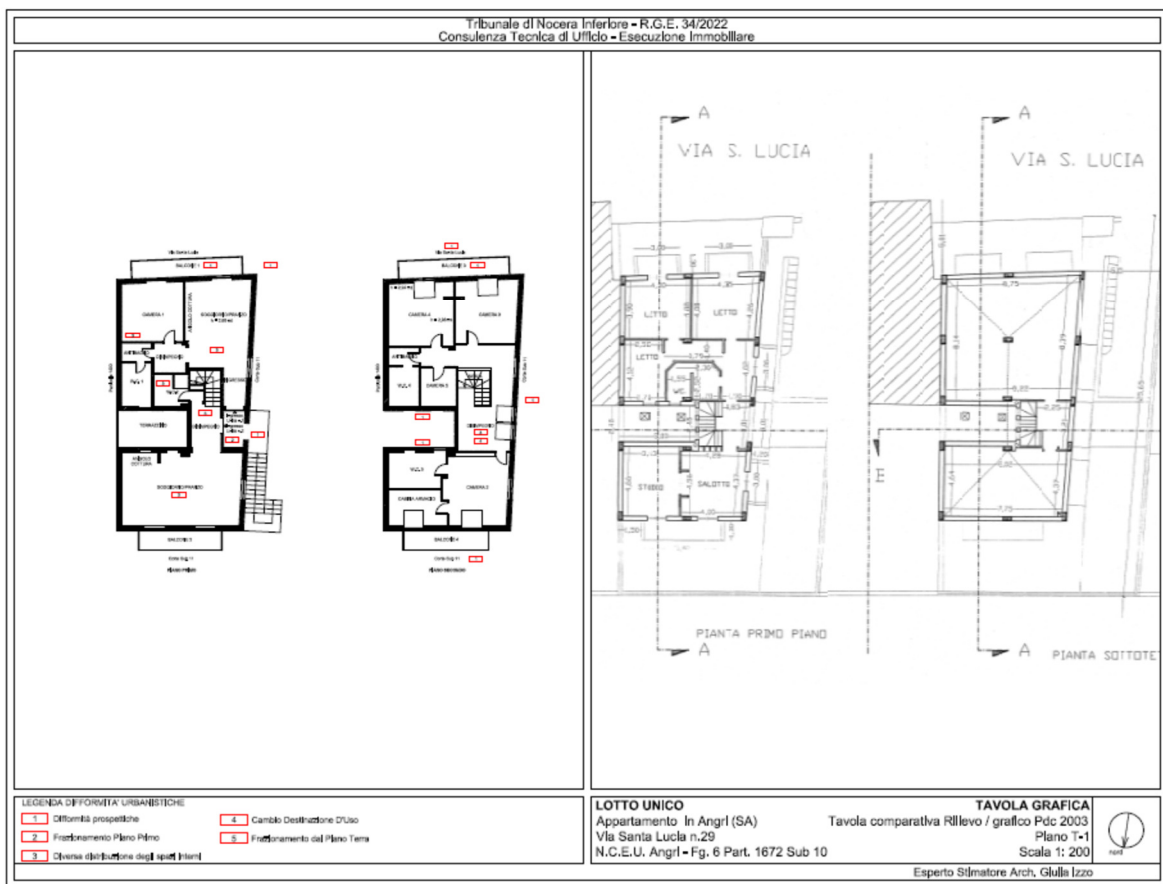
I costi per il ripristino per l'eliminazione delle difformità di cui ai punti n.1, n.2, n.3, n.4, si stimano pari almeno a € 25.000,00. Da tali costi resta esclusa la demolizione della scala esterna che consente l'accesso al bene pignorato, non sussistendo, sia per la distribuzione attuale sia per il frazionamento dal piano terra, la possibilità di un diverso accesso.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal

prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, ritenendo il bene, nella condizione attuale, incommerciabile nel libero mercato, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con il grafico allegato al (cfr. Allegato 3, Doc.4).



### 3.7 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.).

Il bene pignorato è occupato dalla Sig.ra XXX, debitrice esecutata, nata a XXX (XX) [REDACTED] dal coniuge Sig. XXX, presente in sopralluogo, identificato con C.I. n. XXX rilasciata dal Comune di XXX il [REDACTED] nato a XXX (XX) il XXX, dal figlio Sig. XXX e dalla XXX, nata a XXX (XX) il XXX, madre della XXX, il tutto come da dichiarazioni acquisite nel corso dell'accesso effettuato in data 15 marzo 2023 unitamente al custode giudiziario Avv. Antonio D'Ursi, come da verbale di accesso allegato.

La Sig.ra XXX e la Sig.ra XXX occupano il bene in virtù dei titoli elencati nel paragrafo 3.5 di risposta al quesito n. 5.

### **3.8 QUESITO N. 8 – Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

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

a) Verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*

b) Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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, abotazione, 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).

**Sezione A - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Dalle verifiche effettuate non sono emersi oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

**Sezione B – Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

**Trascrizioni**

**Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto in data 4/4/2022 ai nn.14095/11142, con atto giudiziario in data 14/03/2022, repertorio n.761, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Nocera Inferiore, C.F.: 94012670652, fino alla concorrenza di euro 180.908,98 oltre interessi successivi e spese occorrente;

**a favore:**

Soggetto n.1, XXX, con sede in Milano, C.F.: ██████████, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

**contro:**

Soggetto n.1,

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n.2

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1

**gravante sull'immobile identificato con:**

Unità Negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di ANGRI (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 1672, Subalterno 10, A2 - abitazione di tipo civile, 12,5 vani, Via Santa Lucia n.SNC, piano 1-2.

**Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto in data 9/5/2011 ai nn.18152/13636, con atto giudiziario in data 15/4/2011, repertorio n.1430, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Nocera Inferiore, C.F.: 94012670652, fino alla concorrenza di Euro 180.908,98 oltre interessi successivi e spese occorrente;

a favore:

Soggetto n.1, XXX., con sede in Milano, C.F.: ██████████, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

contro:

Soggetto n.1,

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n.2

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1

gravante sugli immobili identificati con:

Unità Negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di ANGRI (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 1672, Subalterno 10, A2 - abitazione di tipo civile, 12,5 vani, Via Santa Lucia n.SNC, piano 1-2.

Immobile n. 2

Comune di ANGRI (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 1672, Subalterno 2, ente comune, Via Santa Lucia n.SNC.

**Iscrizioni**

**Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 10/11/2006 ai nn.60222/16928, con atto notarile del 31/10/2006, repertorio n.14746, raccolta n.5181, Notaio XXX, per un importo totale di € 360.000,00, capitale € 180.000,00, tasso interesse annuo del 5,45%, durata 30 anni;

a favore:

Soggetto n.1 in qualità di creditore ipotecario XXX, con sede in Milano, C.F.: ██████████, relativamente all'unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

contro:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1

Soggetto n.2

XXX nata a XXX (XX) il XXX, codice fiscale XXX, terzo datore, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1

gravante sugli immobili identificati con:

Unità Negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di ANGRI (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 1672, Subalterno 10, A2 - abitazione di tipo civile, 12,5 vani, Via Santa Lucia n.SNC, piano 1-2.

Immobile n. 2

Comune di ANGRÌ (SA), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 1672, Subalterno 2, corte o resede, Via Santa Lucia piano T;

Annotata di Erogazione a Saldo il 26/7/2007 ai nn.40080/4859.

Le note di trascrizione ed iscrizione delle formalità su citate sono state acquisite e vengono allegare alla presente relazione (cfr. *Allegato 2 – Doc.1-4*).

### **3.9 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.*

Dall’analisi dei titoli di provenienza nonché dalle ispezioni ipocatastrali condotte non sono emerse trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. La sottoscritta ha inoltre effettuato verifiche, consultando l’elenco dei fabbricati del patrimonio immobiliare dello stato in gestione all’Agenzia del Demanio pubblicato sul sito dell’Agenzia del Demanio. In tale elenco non risulta vincolo demaniale.

### **3.10 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 provati quali mense vescovili e relativi successori) l’esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che ci 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 essi 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 tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l’assenza di atti di affrancazione del bene, l’esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione”.*

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l’immobile pignorato, non è gravato da usi civici come da Decreto del Regio Commissario di assegnazione terreni a categorie di usi civici della Campania e del Molise del 23/12/1937.

### **3.11 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.*

Il bene pignorato è parte di un fabbricato sul quale non sussiste condominio. Il fabbricato è composto da due unità immobiliari con destinazione residenziale e due unità immobiliari con destinazione commerciale.

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

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

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

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

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

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

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

## **LOTTO UNICO**

### **Metodo del confronto MCA – Market Comparison Approach**

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

### *Determinazione di Sc*

#### **Superficie lorda commerciale**

Nella determinazione della superficie commerciale si terrà conto di quanto assentito urbanisticamente, pertanto le consistenze e le destinazioni sono state desunte dai grafici allegati al provvedimento autorizzativo rilasciato, ovvero il Pdc 6233 de 30/10/2003 relativamente al piano primo ed al piano secondo.



Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, tenendo conto del Pdc del 2003, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 213,00 mq data dalla somma di:

- √ superficie lorda del piano primo pari a 134,00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda del piano secondo sottotetto (pertinenza esclusiva accessoria dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0,50, ovvero pari a  $134,00 \text{ mq} \times 0,50 = 67,00 \text{ mq}$ .
- √ superficie lorda dei balconi (pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a  $30,00 \times 0,30 = 9,00 \text{ mq}$
- √ superficie lorda del terrazzino (pertinenza esclusive di ornamento dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0,30, ovvero pari a  $11,00 \times 0,30 = 3,00 \text{ mq}$

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
Superficie principale	134,00	1,00	134,00
<b>Totale superfici principali</b>			<b>134,00</b>
Superficie sottotetto	134,00	0,50	67,00
<b>Totale superfici pertinenze accessorie di ornamento</b>			<b>67,00</b>
Superficie balconi	30,00	0,30	9,00
<b>Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento</b>			<b>9,00</b>
Superficie terrazzino	11,00	0,30	3,30
<b>Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento</b>			<b>3,30</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			<b>213</b>

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

#### Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio, con riferimento sia alla tipologia residenziale, sia alla tipologia commerciale.

I dati emersi sono i seguenti:

#### Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili

valore min € 1.100,00

valore max € 1.600,00

#### Indagini dirette:

valore medio € 1.600,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili – Prezzi – Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo offerto	Prezzo di realizzo = -15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo di offerto
N.1 - Appartamento - Via Fermi - 120 mq	€ 150.000,00	€ 127.500,00	€ 1.062,50	€ 1.250,00
N.2 - Appartamento - Via dei Goti - 92 mq	€ 220.000,00	€ 187.000,00	€ 2.032,61	€ 2.391,30
N.3 - Appartamento - Via Torretta - 142 mq	€ 220.000,00	€ 187.000,00	€ 1.316,90	€ 1.549,30
N.4 - Appartamento - Via Fermi - 115 mq	€ 210.000,00	€ 178.500,00	€ 1.552,17	€ 1.478,87
N.5 - Appartamento - Via Papa Giovanni XXIII, 12 - 142 mq	€ 190.000,00	€ 161.500,00	€ 1.137,32	€ 1.338,03
N.6 - Appartamento - Via Dante Alighieri - 166 mq	€ 250.000,00	€ 212.500,00	€ 1.280,12	€ 1.506,02
N.7 - Appartamento - Via Raffaele De Pascale, 16 - 150 mq	€ 230.000,00	€ 195.500,00	€ 1.303,33	€ 1.533,33
<b>Valori medi</b>			<b>€ 1.383,57</b>	<b>€ 1.578,12</b>

La ricerca delle offerte di vendita di immobili in zona, evidenzia valori unitari medi di 1.400,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.600,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

Tabella dei dati					
	Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
	Fonte comparabile	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare		
	Indirizzo	Via Dante Alighieri	Via Raffaele De Pascale, 16		Via Santa Lucia, 29
	Prezzo di mercato (euro)	250.000	230.000		
	Data (mesi)	1	1		0
	Superficie principale (mq)	166	150		134
	Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		30
	Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		11
	Superficie secondaria - Portico (mq)	0	0		0
	Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0	0		134
	Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0	0		0
	Superficie secondaria - Cantina (mq)	0	0		0
	Superficie secondaria - Garage (mq)	0	0		0
	Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0	0		0
	Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0	0		0
	Superficie esterna (mq)	0	0		0
	Servizi (n)	2	2		2
	Stato di manutenzione immobile (n)	2	2		3
	Stato di manutenzione edificio (n)	2	2		3
	Livello Di Piano (N)	0	0		0
	Riscaldamento Centralizzato	0	0		0
	Riscaldamento Autonomo	0	0		0
	Riscaldamento A Pannelli Solari	0	0		0
	Aria Condizionata	0	0		0
	Impianto Elettrico	0	0		0
	Impianto Idraulico	0	0		0
	Ascensore	0	0		0

Tabella dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	250.000	230.000	
Data (mesi)	2816,67	2837,50	
Superficie principale (mq)	3140,62	3140,62	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	1256,25	1570,31	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	2512,49	
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	2198,43	1570,31	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	1256,25	1570,31	
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	4857,14	4857,14	
Stato di manutenzione immobile (n)	15000,00	15000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	9000,00	9000,00	
Livello Di Piano (N)	13520,00	13352,94	
Riscaldamento Centralizzato	1250,00	1250,00	
Riscaldamento Autonomo	4750,00	5000,00	
Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
Aria Condizionata	1860,00	1627,50	
Impianto Elettrico	0,00	0,00	
Impianto Idraulico	0,00	0,00	
Ascensore	1250,00	4375,00	

Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	250.000	230.000	
Data (mesi)	-2816,67	-2837,50	
Superficie principale (mq)	-100499,82	-50249,91	
Superficie secondaria - Balcone (mq)	28265,58	28265,58	
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	10364,04	10364,04	
Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	210421,50	210421,50	
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizi (n)	0,00	0,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	15000,00	15000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	9000,00	9000,00	
Livello Di Piano (N)	0,00	0,00	
Riscaldamento Centralizzato	0,00	0,00	
Riscaldamento Autonomo	0,00	0,00	
Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
Aria Condizionata	0,00	0,00	
Impianto Elettrico	0,00	0,00	
Impianto Idraulico	0,00	0,00	
Ascensore	0,00	0,00	
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 419.734,63</b>	<b>€ 449.963,71</b>	<b>€ -</b>
<b>Percentuali per comparabile(%)</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	
<b>Valore MCA</b>	<b>€ 434.849</b>	<b>Valore arrot.</b>	<b>€ 435.000</b>
<b>Valore Attuale</b>			

**Prezzo Unitario € 2.000,00**

**Valore di Mercato € 435.000,00**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per il ripristino dello stato originario pari a € 25.000,00;

√ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 435.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 25.000,00 - € 500,00 = € 408.400,00$$

arrotondato a 408.000,00 €

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015**

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ presenza di difformità da sanare;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **30%** e quindi pari a:

$$€ 408.000,00 \times 30 \% = € 122.400,00$$

arrotondato a 122.000,00 €

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = 408.000,00 - € 122.000,00 = € 286.000,00$$

ovvero arrotondato a:

---

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 286.000,00**

**Determinazione del valore di nuda proprietà e del valore di usufrutto**

Il pignoramento riguarda:

- √ il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 su XXX
- √ il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 su XXX.

Si determina di seguito il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto, secondo i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%, in vigore per l'anno in corso (2023).

Prezzo a base d'asta della piena proprietà € 286.000,00

Età dell'usufruttuario 80 anni

Tasso di interesse legale 5,00%

Coefficiente moltiplicatore 5

**Valore dell'usufrutto € 71.500,00 arrotondato a € 72.000,00**

**Valore della nuda proprietà € 214.500,00 arrotondato a € 215.000,00**

**TABELLA VALORI TOTALI**

Valore di Mercato	Prezzo a base d'asta	Valore di Usufrutto	Valore Nuda Proprietà
€ 408.000,00	€ 286.000,00	€ 72.000,00	€ 215.000,00

**3.13 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”.*

Il pignoramento riguarda:

✓ il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 su XXX

✓ il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 su XXX

Esaminato lo stato dei luoghi e tenuto conto delle condizioni urbanistiche, l'immobile si ritiene non divisibile in natura. Si configura pertanto la formazione di un LOTTO UNICO.

Per la valutazione delle quote di usufrutto e nuda proprietà si rimanda al precedente paragrafo 3.12 di risposta al quesito n. 12.

**3.14 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 di acquisto del cespite.*

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure 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.***

La scrivente Esperto ha acquisito

- √ Certificato di stato civile di XXX aggiornato al 15/03/2023 dal quale risulta che la stessa è coniugata con XXX a Cava de' Tirreni dal [REDACTED]
- √ Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio aggiornato al 24/03/2023 dal quale risulta che XXX e XXX hanno contratto matrimonio il [REDACTED] in Cava de' Tirreni e che con atto in data 20/10/2006 a rogito del Notaio XXX gli sposi sceglievano il regime di separazione dei beni.
- √ Certificato di stato civile di XXX aggiornato al 15/03/2023 dal quale risulta che la stessa è di stato libero per decesso del coniuge XXX a [REDACTED] (cfr. Allegato 7 -Doc. 1-3).

#### **4. CONCLUSIONI**

La sottoscritta professionista, in qualità di Esperto, rimette la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto al mandato conferitole con oggettività e cognizione. La sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Il presente elaborato peritale è composto della relazione di consulenza tecnica di ufficio di n. 55 pagine e degli allegati alla stessa.

Con osservanza.

Napoli, 07 dicembre 2023

L'ESPERTO

arch. Giulia Izzo