

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

PROVINCIA DI SALERNO

Proc. Es. Imm.le n° 100/2023 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

ELABORATO – Rapporto di stima OMISSIS

[REDACTED]
[REDACTED]

1.1 PREMESSA E QUESITI

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] accettato con giuramento di rito
l'incarico ricevuto come esperto stimatore, dal Giudice del Tribunale di Nocera Inferiore (SA).

Il presente Rapporto di stima annulla e sostituisce il precedente depositato in data
20/08/2024.

1.2 OPERAZIONI PERITALI

Esaminati tutti i documenti e svolta ogni altra indagine necessaria all'espletamento dell'incarico
ricevuto, previa comunicazione alle parti, le operazioni peritali si sono svolte durante gli
accessi eseguiti in data 18/03/2024 e 25/03/2024, così come trascritto nel verbale di causa.

(ALLEGATO R.1 – Verbale di sopralluogo).

Degli accessi eseguiti si riportano le operazioni eseguite e le noti salienti:

I° Accesso del 18/03/2024, erano presenti:

Per parte creditrice: Nessuno.

Per parte debitrice: [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

In tale occasione il sottoscritto ha effettuato rilievi fotografici, metrici, dimensionali e verifiche di corrispondenza.

II° Accesso del 25/03/2024, era presente solo la parte debitrice: [REDACTED]
[REDACTED]

In tale occasione il sottoscritto ha effettuato ulteriori rilievi fotografici e metrici.

Di tutto quanto eseguito e del risultato dello svolgimento delle operazioni peritali si dirà dettagliatamente nei paragrafi dell'elaborato tecnico che seguono, comprese le relative risposte ai quesiti, elaborati ed allegati.

Il report fotografico è allegato alla presente perizia.

(ALLEGATO R.2 – Report fotografico).

1.3 RISPOSTE AI QUESITI

Il G.E.

[REDACTED]
rilevato che con il decreto che precede di fissazione dell'udienza per le determinazioni ex art. 569 c.p.c. si è proceduto alla contestuale nomina [REDACTED] quale esperto stimatore ex artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.; ritenuta altresì la necessità di indicare i quesiti ai quali l'esperto stimatore è chiamato a fornire risposta al giudice dell'esecuzione

AFFIDA

all'esperto stimatore il seguente incarico, da svolgersi sulla base dei seguenti quesiti e delle linee guida generali allegate al conferimento.

SI PRECISA CHE LA PERIZIA DOVRÀ ESSERE DEPOSITATA NEI TERMINI INDICATI MA NON PRIMA, ATTESO CHE IL DEPOSITO DI UNA PERIZIA A NOTEVOLE DISTANZA DI TEMPO RISPETTO ALL'UDIENZA DI CUI ALL'ART. 569 C.P.C. RENDEREbbe LA STESSA ORMAI OBSOLETA.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

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**;
- oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Risposta: Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile.

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.

Risposta: La Certificazione notarile agli atti fa riferimento ad un atto originario trascritto più di venti anni prima della 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.

Risposta: La certificazione notarile contiene i dati catastali attuali e storici.

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 nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso 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 **SEMPRE** il **certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con 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 creditore procedente ed al G.E.

Risposta:

[REDACTED], il sottoscritto ha accertato la condizione civile dell'esecutato, al fine di verificare il regime patrimoniale del debitore chiedendo [REDACTED] estratto di matrimonio con annotazioni. Dal suddetto estratto emerge che [REDACTED]
[REDACTED] i beni pignorati, sono di proprietà esclusiva del debitore [REDACTED] per averli acquisiti per effetto di un atto di donazione.

(ALLEGATO R.3 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio).

Come verrà meglio descritto in seguito, la presente procedura esecutiva ha ad oggetto la piena proprietà dei beni immobili siti nel Comune di Mercato San Severino (SA) al Corso Caracciolo n. 67, rappresentati da un'abitazione dichiarata di tipo popolare, una corte di pertinenza di proprietà non esclusiva e un terreno antistante.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche 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).

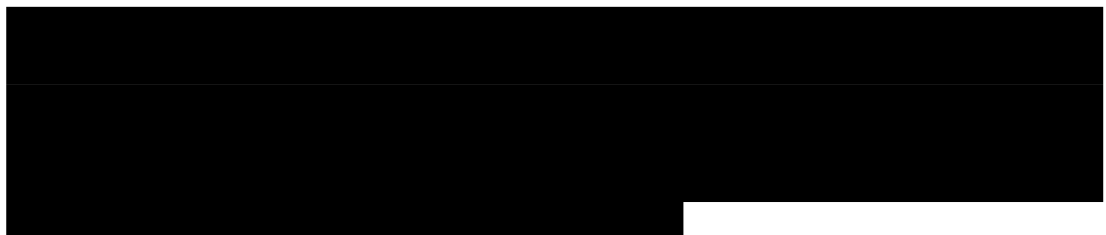
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel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

Risposta: La presente procedura esecutiva ha ad oggetto i seguenti beni immobili siti nel Comune di Mercato San Severino (SA) al Corso Caracciolo n. 67 e precisamente:

- 1) abitazione, censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 279 sub. 1, piano T – S1, categoria A/4, classe 5, vani 5,5, con annessa corte pertinenziale non esclusiva.
- 2) terreno antistante di 216 mq, censito al Catasto Terreni al foglio 20, particella 367, are 02,16.

- In ordine ai diritti reali si precisa che:



[REDACTED]

Le due abitazioni, l'abitazione di cui al foglio 20 part. 279 sub. 1 (oggetto di procedura esecutiva) e l'abitazione di cui al foglio 20 part. 279 sub. 2 (di proprietà aliena), venivano originariamente edificate sul terreno censito al foglio 20 part. 279. Con l'atto di donazione del 1993, i donanti trasferivano la corte comune (che circonda entrambi i fabbricati), di complessivi 542,4 mq, ad entrambi i donatari dei due fabbricati, [REDACTED].

Ne discende che, in base al titolo di provenienza, tale corte è in comunione. Nell'attuale stato di fatto, tuttavia, la corte comune è divisa, tramite un muretto, costruito abusivamente e non seguito da frazionamento catastale, con conseguente esistenza "di fatto" di due corti, ciascuna pertinenziale a ciascun fabbricato. I due fabbricati presentano accessi indipendenti. In particolare al fabbricato, oggetto di procedura, si accede tramite la particella 367, oggetto, unitamente al fabbricato, a vendita giudiziale.

Gli immobili ad oggi risultano catastalmente così intestati:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PROPRIETA'	DATA
Mercato San Severino	20	279	1	[REDACTED]	06/06/2024
Mercato San Severino	20	367		[REDACTED]	16/07/2024

Come verrà meglio descritto di seguito si fanno presenti le seguenti considerazioni:

- L'atto di donazione riporta una particella, la n° 283 del foglio 20, già soppressa alla data dell'atto.
- La particella n° 279 del foglio 20, risulta catastalmente indivisa, mentre allo stato di fatto risulta divisa.

- In ordine ai beni pignorati si precisa che:

La procedura esecutiva immobiliare n. 100/2023 veniva attivata dalla società [REDACTED] [REDACTED] mediante notifica, in data 09/06/2023, dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto in data 05/07/2023 ai n.ri 28551 reg. gen. e 22881 reg. part., avente ad oggetto la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Mercato San Severino (SA) al Corso Caracciolo n. 67 e precisamente: 1) abitazione di tipo popolare, con corte pertinenziale, censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 279 sub. 1, piano T – S1, categoria A/4, classe 5; 2) terreno antistante di 216 mq, censito al Catasto Terreni al foglio 20, particella 367, are 02,16.

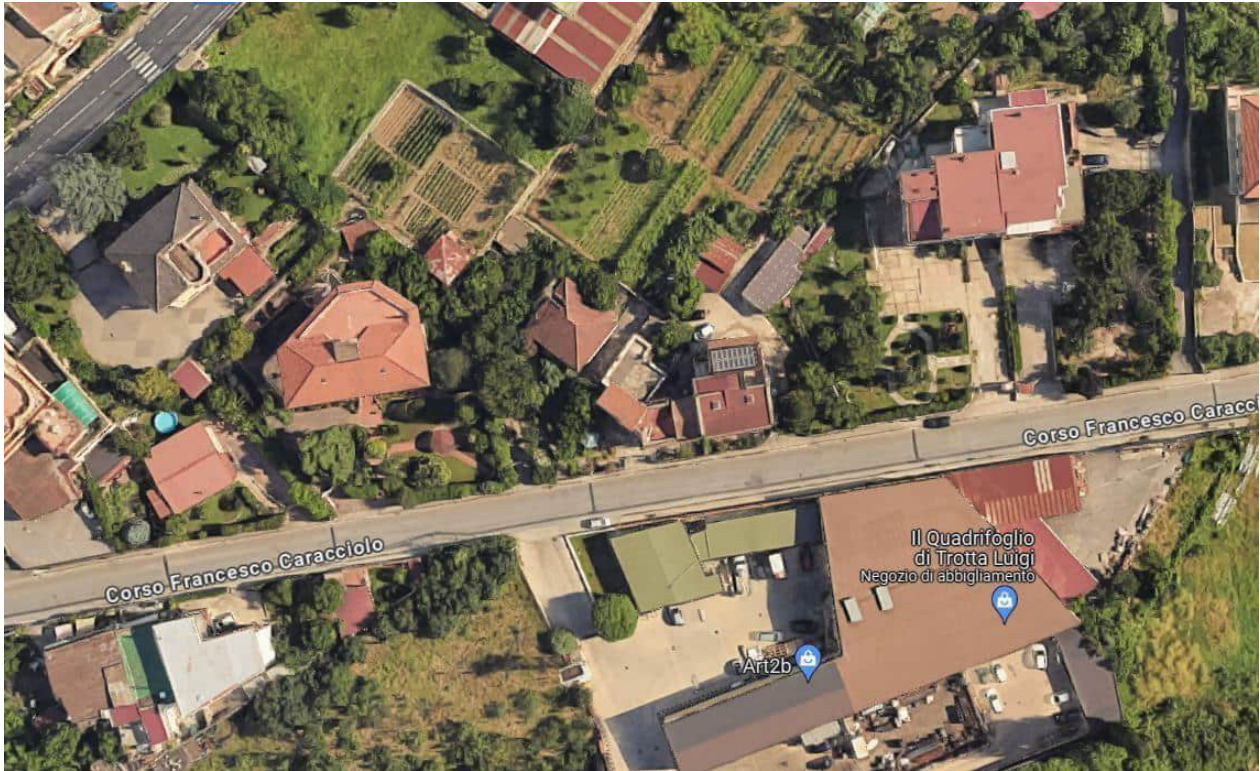
Il sottoscritto ritiene sia necessaria, per una maggiore appetibilità commerciale dei beni pignorati, la formazione di un unico lotto.

Il fabbricato con annessa corte, e la contigua zona di terreno, con accesso esclusivo e diretto dalla strada provinciale, hanno nell'insieme i seguenti

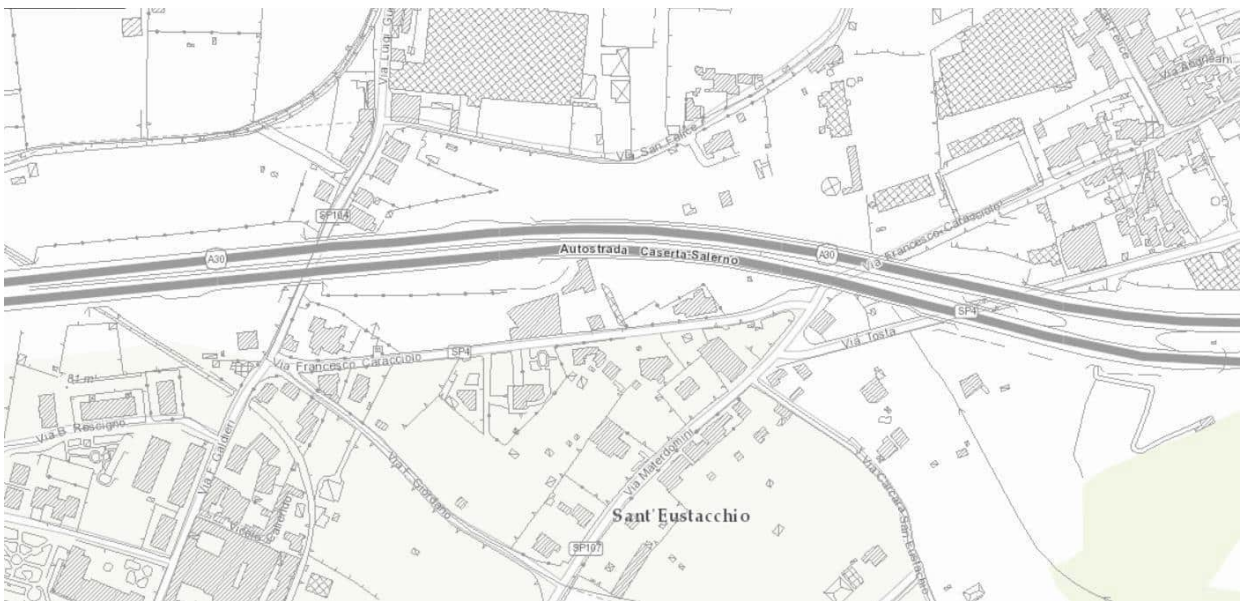
Confini:

Nord:	Via Provinciale
Sud:	Particella 553;
Ovest:	Zona di terreno (particella 356 già 366/a);
Est:	Particella 405.

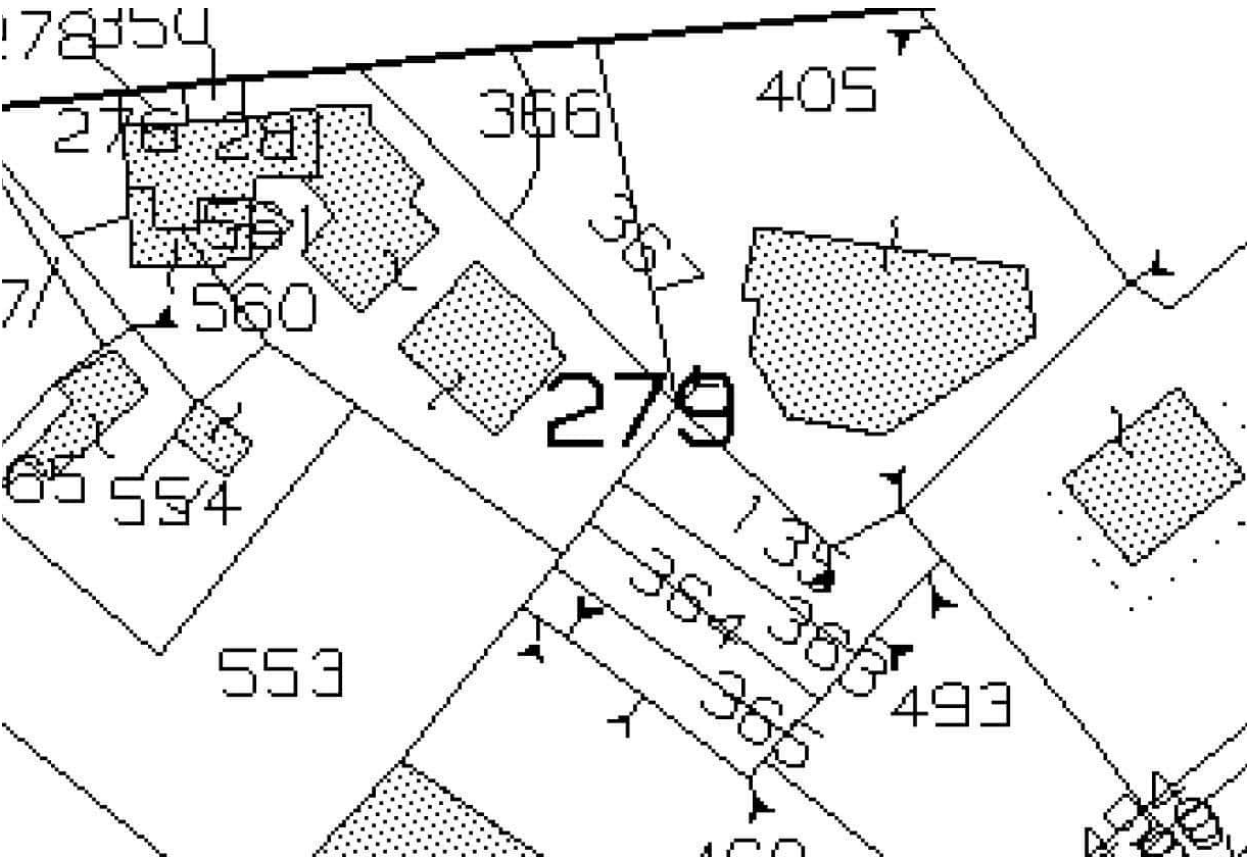
INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE

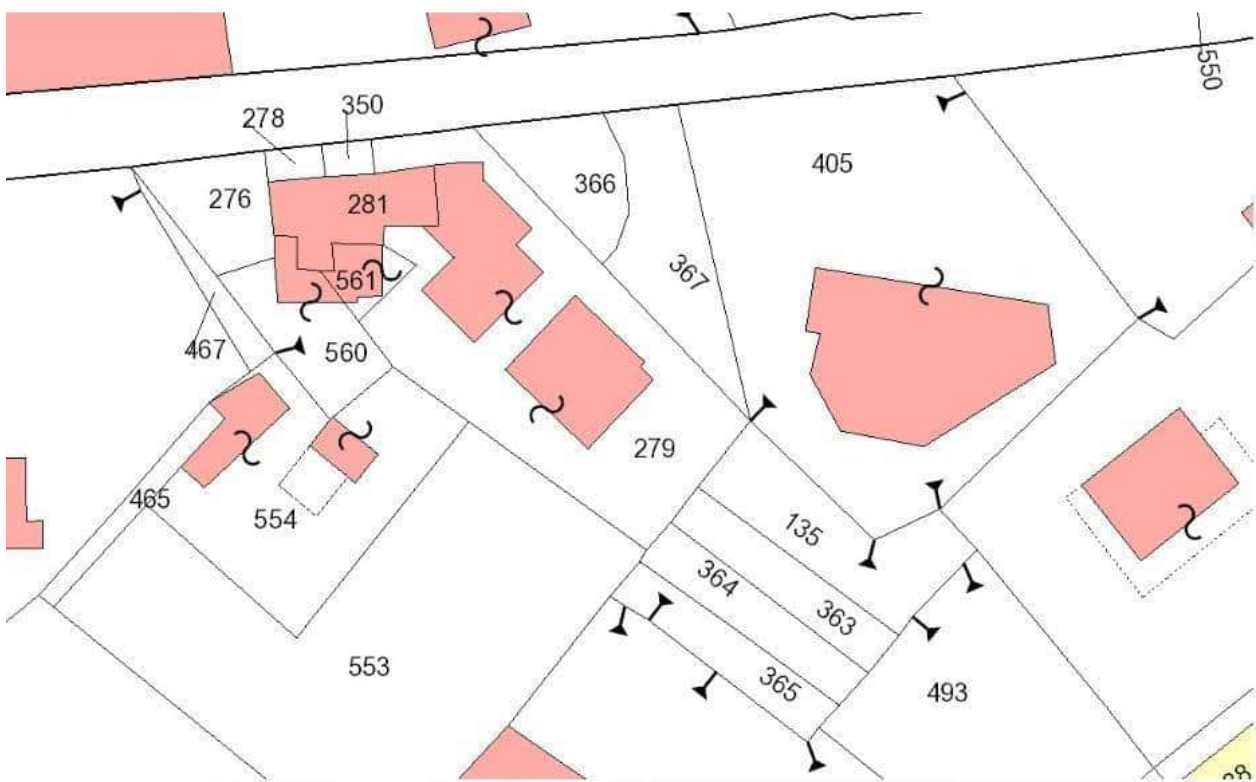




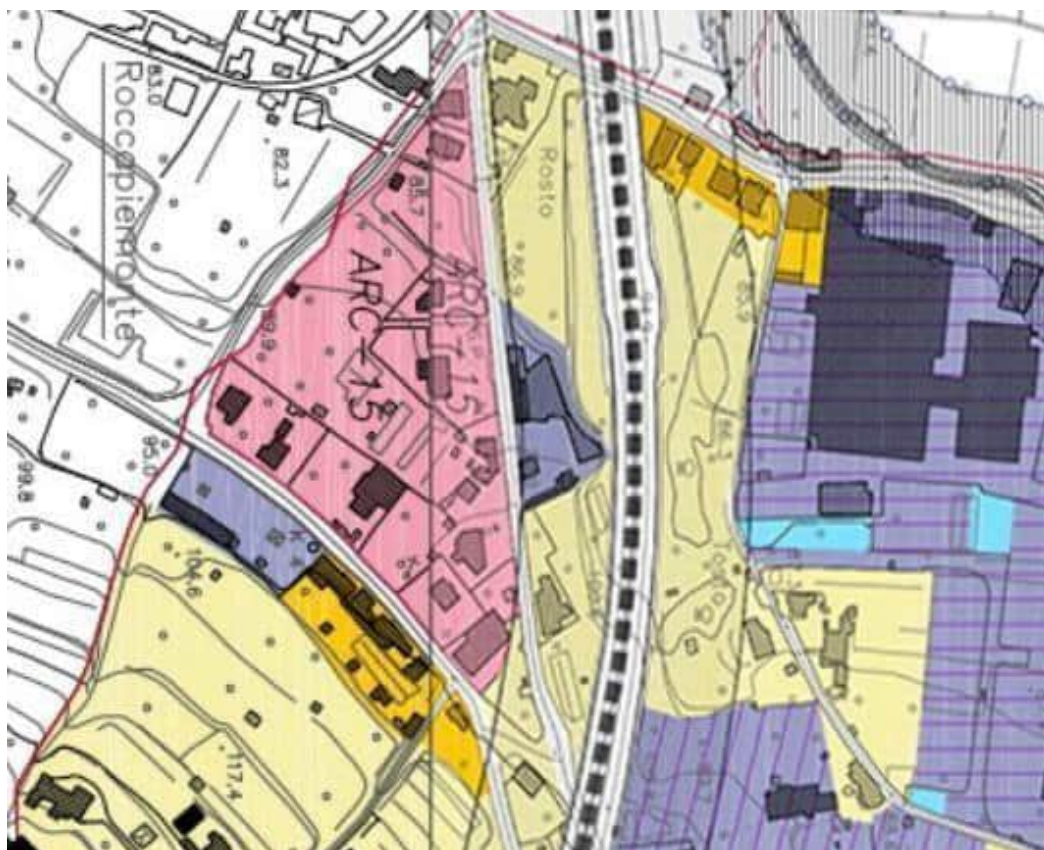


INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI DETTAGLIO





Catasto ortofoto



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.

Risposta: Lotto unico: Fabbricato per civile abitazione, con annessa corte pertinenziale non esclusiva, e terreno antistante confinante con la via provinciale. Esso è sito nel Comune di Mercato San Severino (SA) al Corso Caracciolo n. 67. Attraverso la via Provinciale si accede direttamente al terreno di 216 mq, di proprietà.

Per quanto riguarda il fabbricato esiste, nell'atto di provenienza, la dichiarazione di costruzione antecedente al 1967. Esso è composto da:

- 1) un appartamento per civile abitazione, SU 97,3 mq e SNR 12,5 mq, altezza 3,05 metri, al piano rialzato, con ingresso, disimpegno, sala da pranzo con camino, piccolo locale cucina, soggiorno, wc con ripostiglio, bagno, due camere da letto

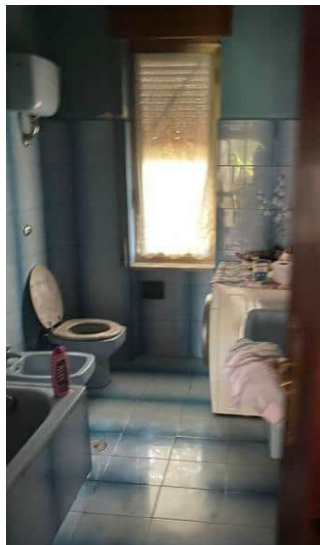
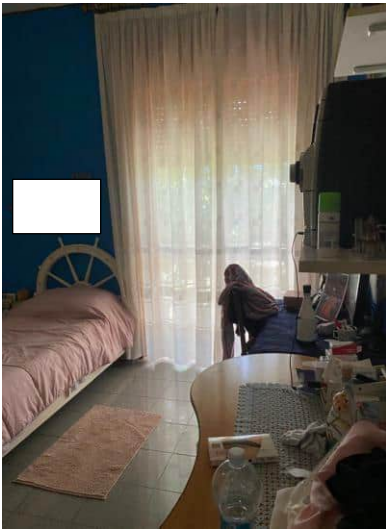
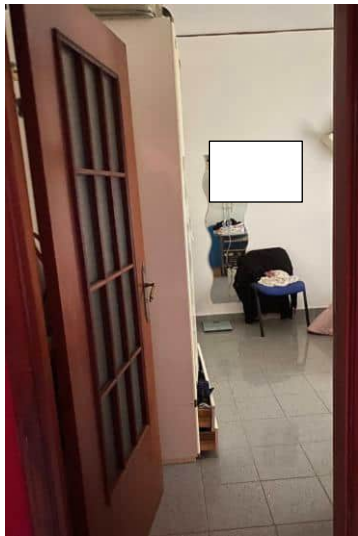
e due balconi di cui uno posto all' ingresso a nord e l'altro a sud. Lo stato di conservazione è buono, rifiniture medio economiche, infissi singolo vetro, impianto riscaldamento a radiatori. Per la caldaia è assente libretto di manutenzione.

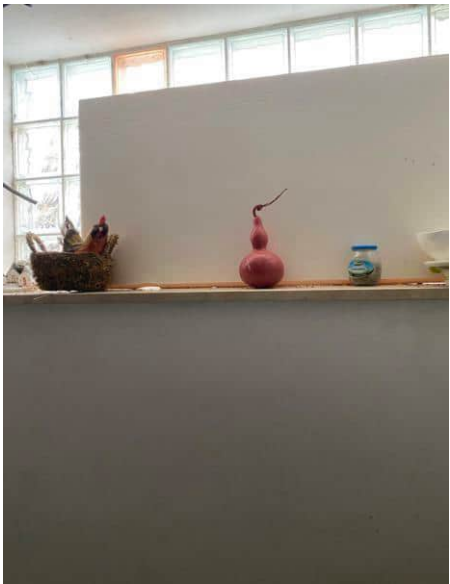
L'accesso avviene dal lato nord del fabbricato, attraverso i gradini e il balcone.

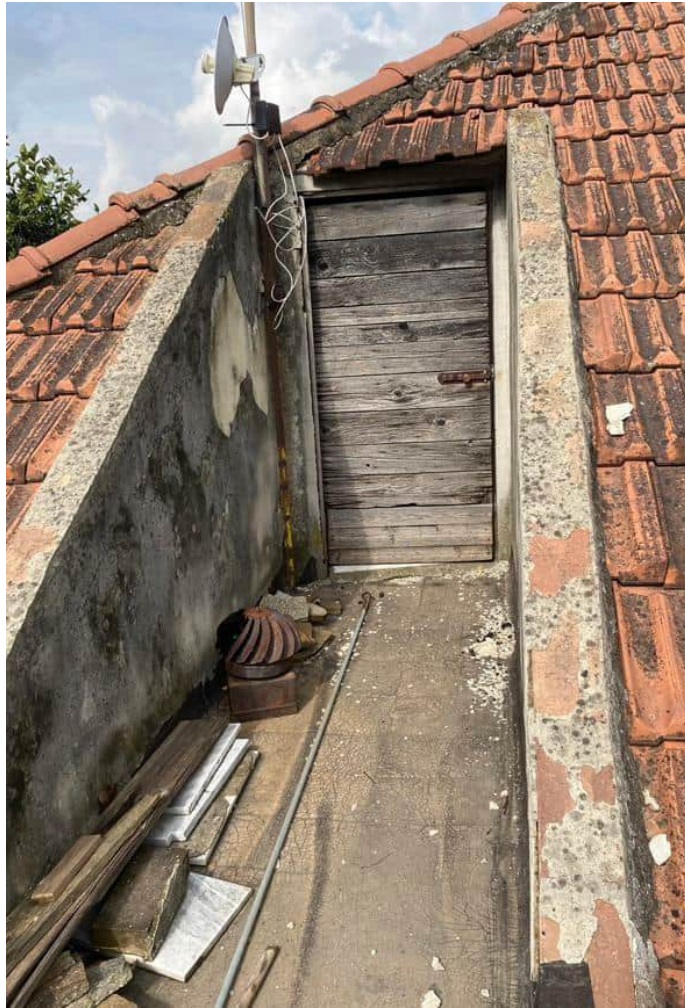
- 2) Un piano seminterrato che è a sua volta formato da locali sottoscala, locali deposito e locale abitazione (appartamento):
 - Locale sottoscala 1: mq 2,1, piccolo locale al quale si accede al di sotto del sottoscala esterno lato est del fabbricato.
 - Locale sottoscala 2: mq 5,3, l'accesso avviene attraversando la parte inferiore del sottoscala esterno, lato est del fabbricato.
 - Locale deposito 1: mq 8,6, l'accesso avviene attraverso il locale sottoscala 2.
 - Locale deposito 2: mq 20,5, l'accesso avviene attraversando un portico esterno di 5,8 mq al lato est del fabbricato. Uso cantinola, stato buono.
 - Locale abitazione (appartamento) mq 60,9, altezza 2,40 metri, l'accesso avviene dal lato sud del fabbricato. Esso è composto soggiorno, camino, wc, pranzo, cucina, letto. Stato di manutenzione buono, infissi doppio vetro.
- 3) Sottotetto non abitabile, $H_{max} = 2,40$, $H_{min} = 0,00$, l'accesso avviene percorrendo la scala esterna dal lato est del fabbricato. Il tetto è in tegole su una struttura in legno.











Attualmente il fabbricato si trova in un buono stato di manutenzione e conservazione.

Il fabbricato non è dotato di condominio.

Il bene oggetto del pignoramento, rientra nelle categorie per cui risulta essere obbligatoria la redazione e il deposito dell'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 Giugno 2013 n°63, convertito con Legge 3 Agosto 2013 n° 90.

Il debitore dichiara di non aver mai depositato l'Attestazione di Prestazione Energetica.

Il sottoscritto stima una spesa necessaria per la redazione e deposito aggiornati della suddetta certificazione pari a Euro 450,00.

Gli esami delle schede planimetriche catastali prodotte con le visure non sono congrue con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo.

Quindi, visti gli elementi e le informazioni raccolte, la dichiarazione e la descrizione del fabbricato presente agli atti, il contesto di ubicazione del bene e la tipologia costruttiva, il sottoscritto assume nel presente rapporto di stima la realizzazione del fabbricato antecedente al primo settembre 1967 e come legittimamente autorizzata la consistenza descritta agli atti.

Si è proceduto a questo punto a verificare la corrispondenza tra la descrizione del fabbricato presente agli atti, dichiarato antecedente al 1967, e la rappresentazione della piantina catastale presentata nel 30/12/1982.

Verificata tale corrispondenza si assume come legittimamente autorizzata la costruzione antecedente al 1967 del fabbricato così descritto agli atti e che la stessa corrisponde alla rappresentazione della suddetta piantina catastale.

Nel presente rapporto di stima il sottoscritto assume quindi come riferimento la piantina catastale fornita dall'Agenzia del territorio, che riporta come data di presentazione il 30/12/1982.

Di seguito verranno analizzate le differenze tra lo stato di fatto, riscontrato in fase di sopralluogo, e la piantina catastale.

Le differenze riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alla suddetta piantina catastale di riferimento, rappresentano quindi gli abusi edilizi.

Essi sono legati sia agli aumenti di volume, come la cucina posta al piano rialzato e ai locali sottoscala, e sia al cambio di destinazione d'uso, come al piano seminterrato che da locale cantina si trasforma in abitazione.

Su tali abusi si procede successivamente ad analizzare i casi specifici circa la loro sanabilità.

In base alle indagini occorse e come verrà descritto in seguito, il bene non risulta regolare dal punto di vista urbanistico e non si hanno elementi sufficienti per esprimersi circa la sanabilità degli abusi riscontrati.

Lo stato di fatto non corrisponde con le piantine catastali sia per le diverse disposizioni interne, sia per la diversa destinazione d'uso di una parte del piano seminterrato da deposito ad abitabile, per le differenti misure del cassone esterno del fabbricato, per le differenti misure del balcone piano rialzato lato sud e infine per la presenza della cucina con finestre una a nord e l'altra a est del fabbricato al piano rialzato, dei locali sottoscala al piano seminterrato, i quali non sono presenti in piantina catastale.

Inoltre, in merito alla corte, si fa notare che la particella n° 279 del foglio 20 risulta attualmente catastalmente intera ed indivisa, ma allo stato di fatto, risulta effettuata una divisione.



In basso le piante dello stato di fatto e di seguito lo schema, con evidenziato in rosso le superfici difformi, risultanti dalla sovrapposizione delle piante dello stato di fatto rispetto alle piante catastali e dalla variazione d'uso così come descritte.

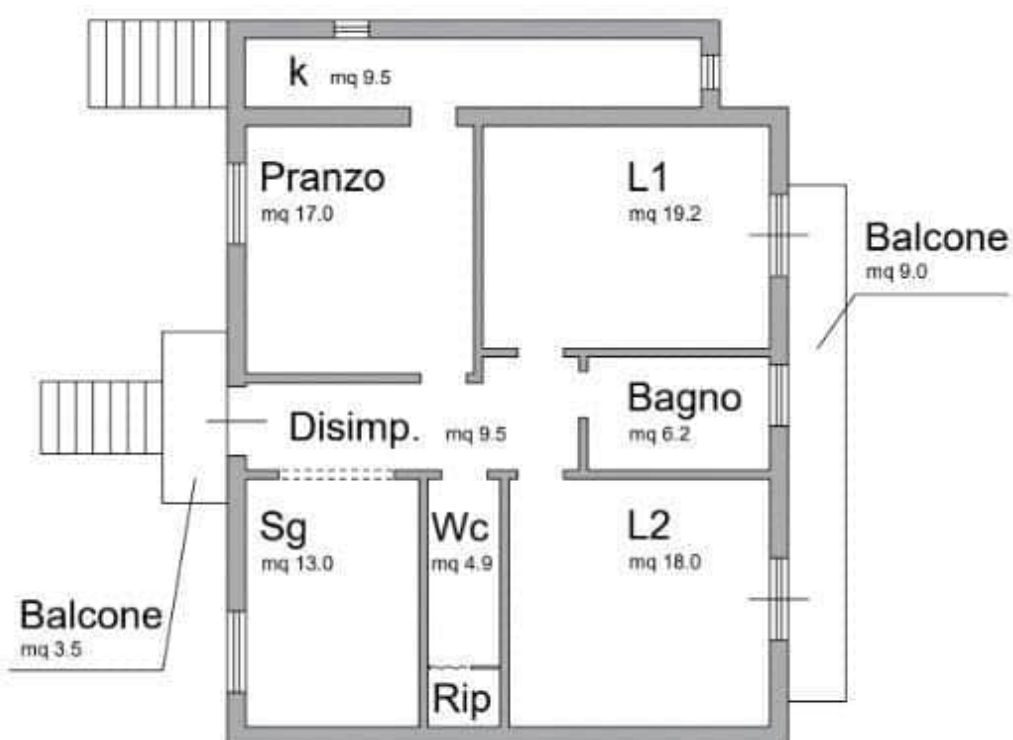
PIANTA PIANO RIALZATO

Scala 1:100

h = 3.03 mt

SU: 97.3 mq

SNR.: 12.5 mq



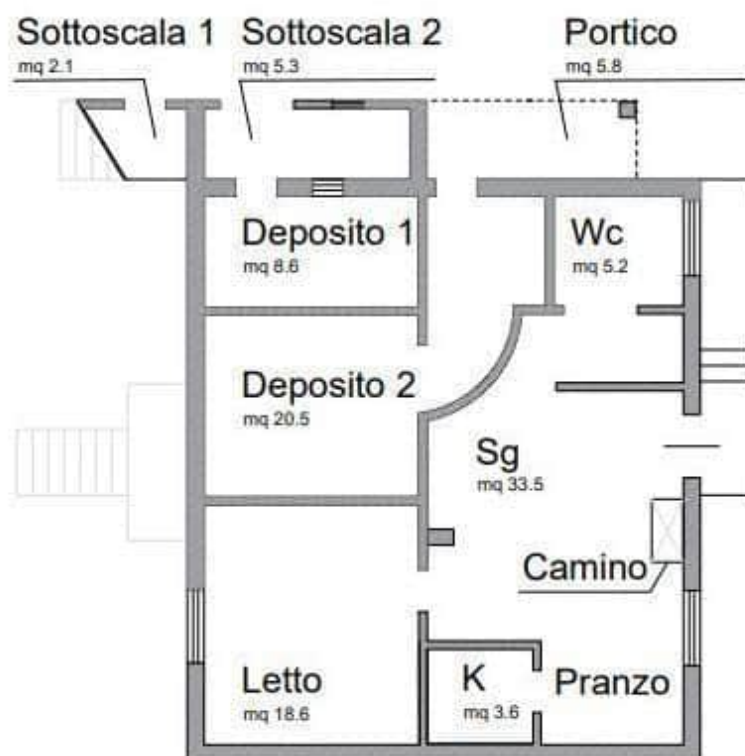
PIANTA PIANO TERRA-S1

Scala 1:100

h = 2.40 mt

SU: 60.9 mq

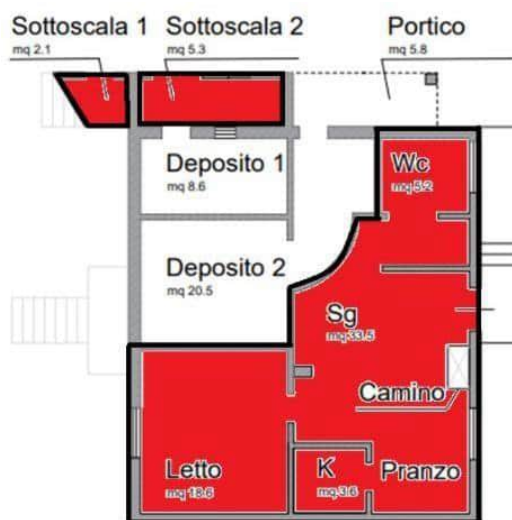
SNR.: 42.3 mq





Piano Rialzato

AUMENTO DI VOLUME



AUMENTO DI VOLUME E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Piano Terra - S1

(ALLEGATO R.4 – Planimetrie stato di fatto.)

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 accorpati 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.

Risposta: I beni sono stati così identificati:

1) abitazione, censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 279 sub. 1, piano T – S1, categoria A/4, classe 5, con corte pertinenziale, di complessivi 542,4 mq in comune con il fabbricato di cui al foglio 20, particella 279 sub 2.

2) terreno antistante di 216 mq, censita al Catasto Terreni al foglio 20, particella 367, are 02,16.

Di seguito i dati identificativi, di classamento, di superficie e la storia degli intestatari catastali riscontrati nelle visure storiche effettuate:

Catasto fabbricati – Immobile 1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2024

Dati identificativi:

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **279** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **279**

Classamento:

Rendita: **Euro 204,52**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/4_a**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio **20** Particella **279** Subalterno **1**

Indirizzo: CORSO FRANCESCO CARACCILO Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: **130 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **128 m²**

Annotazione di immobile: ATTRIBUZ. D'IDENTIF.CATAST. PER AGGIORNAM. NUOVA ZONA CENSUARIA

ART.9 COMMA 11 LEGGE 28/12/2001 N.448

Intestati catastali

Dati identificativi

dal 30/12/1982 al 22/10/2002

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1982** Numero **354**

COSTITUZIONE del 30/12/1982 in atti dal 30/06/1987

dal 22/10/2002

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **279** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 30/12/1982 Pratica n. 350323 in atti

dal 22/10/2002 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 354.1/1982)

Annotazione di immobile: attribuz. d'identif.catast. per aggiornam. nuova zona censuaria art.9 comma 11 legge 28/12/2001 n.448

Indirizzo

dal 30/12/1982 al 22/10/2002

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1982** Numero **354**

VIA ROSTO Piano CANT

Partita: **1000802**

COSTITUZIONE del 30/12/1982 in atti dal 30/06/1987

dal 22/10/2002 al 13/04/2015

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **279** Subalterno **1**

VIA ROSTO Piano T-S1

VARIAZIONE del 30/12/1982 Pratica n. 350323 in atti

dal 22/10/2002 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 354.1/1982)

Annotazione di immobile: attribuz. d'identif.catast. per aggiornam. nuova zona censuaria art.9 comma 11 legge 28/12/2001 n.448

dal 13/04/2015 al 02/02/2021

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **279** Subalterno **1**

CORSO CARACCILO Piano T-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2015

Pratica n. SA0133467 in atti dal 13/04/2015

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 63652.1/2015)

Annotazione di immobile: attribuz. d'identif.catast. per aggiornam. nuova zona censuaria art.9 comma 11 legge 28/12/2001 n.448

dal 02/02/2021

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **279** Subalterno **1**

CORSO FRANCESCO CARACCILO Piano T-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2021

Pratica n. SA0012364 in atti dal 02/02/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2993.1/2021)

Annotazione di immobile: attribuz. d'identif.catast. per aggiornam. nuova zona censuaria art.9 comma 11 legge 28/12/2001 n.448

Dati di classamento

dal 30/12/1982 al 30/12/1982

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1982** Numero **354**

Categoria **A/4**, Consistenza **0,0 vani**

Partita: **1000802**

COSTITUZIONE del 30/12/1982 in atti dal 30/06/1987

dal 30/12/1982 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1982** Numero **354**

Rendita: **Lire 957**

Categoria **A/4**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **1000802**

CLASSAMENTO del 30/12/1982 in atti dal 01/12/1999 (n. 354.1/1982)

dal 01/01/1992 al 22/10/2002

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1982** Numero **354**

Rendita: **Euro 267,01**

Rendita: **Lire 517.000**

Categoria **A/4**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **1000802**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 22/10/2002

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **279** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 204,52**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/4_a**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 30/12/1982 Pratica n. 350323 in atti dal 22/10/2002

VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 354.1/1982)

Annotazione di immobile: attribuz. d'identif.catast. per aggiornam. nuova zona censuaria art.9 comma 11 legge 28/12/2001 n.448

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **279** Subalterno **1**

Totale: **130 m²**

Totale escluse aree scoperte : **128 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

30/12/1982, prot. n. 350323

Storia degli intestati dell'immobile

Catasto terreni – Immobile 2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/07/2024

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **367**

Partita: **12980**

Redditi: dominicale **Euro 4,46 Lire 8.640**

agrario **Euro 2,40 Lire 4.644**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**

Superficie: **216 m²**

Intestati catastali:

Dati identificativi:

dall'impianto al 26/06/1981

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **134**

Impianto meccanografico del 30/11/1974

dal 26/06/1981 al 15/10/1991

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **356**

FRAZIONAMENTO del 26/06/1981 in atti dal
17/11/1995 (n. 24.1/1981)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio 20 Particella 134

dal 15/10/1991

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **367**

FRAZIONAMENTO del 15/10/1991 in atti dal
14/10/1997 T.F.2011/91 (n. 2011.1/1991)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio 20 Particella 356

Foglio 20 Particella 366

Dati di classamento:

dall'impianto al 26/06/1981

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **134**

Redditi: dominicale **Euro 38,01 Lire 73.600**

agrario **Euro 20,43 Lire 39.560**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**

Superficie: **1.840 m²**

Partita: **1602**

Impianto meccanografico del 30/11/1974

dal 26/06/1981 al 15/10/1991

Immobile predecessore

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **356**

Redditi: dominicale **Euro 7,44 Lire 14.400**

agrario **Euro 4,00 Lire 7.740**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**

Superficie: **360 m²**

Partita: **9282**

FRAZIONAMENTO del 26/06/1981 in atti dal
17/11/1995 (n. 24.1/1981)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio 20 Particella 134

dal 15/10/1991

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio **20** Particella **367**

Redditi: dominicale **Euro 4,46 Lire 8.640**

agrario **Euro 2,40 Lire 4.644**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**

Superficie: **216 m²**

Partita: **12980**

FRAZIONAMENTO del 15/10/1991 in atti dal
14/10/1997 T.F.2011/91 (n. 2011.1/1991)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**

Foglio 20 Particella 356

Foglio 20 Particella 366

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi:

Lo stato di fatto non corrisponde alle piantine catastali sia per le diverse disposizioni interne, sia per la diversa destinazione d'uso di una parte del piano seminterrato da deposito ad abitabile, per le differenti misure del cassone esterno del fabbricato, per le differenti misure del balcone piano rialzato lato sud e infine per la presenza della cucina con finestre una a nord e l'altra a est del fabbricato al piano rialzato, per i due locali sottoscala al piano seminterrato, i quali non sono presenti in piantina catastale.

Come già specificato nel suddetto atto di donazione veniva trasferita all'esecutato la particella n° 283 del foglio 20, già soppressa alla data dell'atto.

Si allega visura storica della particella n 283 del foglio 20.

Tale soppressione ha originato i seguenti immobili Foglio 20 Particella 279 oggetto della presente relazione;

Analizzando la planimetria catastale relativa alla particella n° 279 sub 1, relativa al fabbricato appartenente al Sig. [REDACTED] debitore esecutato, non risulta rappresentata nessuna corte di pertinenza.

Per un controllo più approfondito, il sottoscritto ha provveduto a interrogare ulteriormente i pubblici registri scaricando la planimetria catastale relativa alla particella n° 279 sub 2, che si allega alla presente, appartenente al Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Dall'analisi della suddetta planimetria catastale con dichiarazione del 21/07/2005, risulta invece presente la rappresentazione di una corte risultante dalla divisione della particella n° 279. Manca però l'elaborato planimetrico e/o frazionamento.

Si precisa quindi che allo stato di fatto il fabbricato pignorato è circondato da una corte comune e che la stessa è pertinenziale sia all'immobile pignorato che ad altro bene non pignorato, quindi, in base al titolo di provenienza, tale corte è interamente in comunione anche se sia stata riscontrata la presenza di un muretto costruito abusivamente allo scopo di dividere la corte al quale non è seguito nessun frazionamento catastale. Quindi, per quanto riguarda la corte pertinenziale, al fine di rendere edotto l'eventuale

aggiudicatario e rimettere a quest'ultimo ogni ulteriore determinazione, il sottoscritto precisa che essa è in comune tra il debitore esecutato ed altro soggetto e che la corte è divisa da un muro costruito abusivamente.

Il sottoscritto procede al calcolo della superficie della corte così come risultante dalla divisione.

Per calcolare la superficie risultante della corte della particella 279 sub 1, si è proceduto come di seguito:

Si sottrae alla superficie totale della particella n ° 279 pari a 832,00 mq, le superfici della particella 279 sub 2, (dell'abitazione e della sua corte esclusiva come mostrato in basso), e infine la superficie dell'abitazione della particella 279 sub 1.



Area 01: 236.9 mq

Area 02: 159.6 mq

Area 03: 13.1 mq

Totale: 409.6 mq

Area risultante corte particella 279 sub 1 = $832.0 - 409.6 - 130.0 = 292.4$ mq.

Quindi:

l'area totale della corte pertinenziale indivisa, che è pari all'area complessiva della particella 279 meno l'area dei due fabbricati, è uguale a: $832.0 - 130.0 - 159.6 = 542.4$ mq

l'area risultante della corte della particella 279 sub 1, così come abusivamente divisa allo stato di fatto è pari 292.4 mq.

La particella n° 279 del foglio 20, risulta quindi attualmente al catasto terreni indivisa, mentre al catasto fabbricati e allo stato di fatto risulta divisa.



Particella 279 indivisa.

Lo stato di fatto della corte non corrisponde all'attuale estratto di mappa catastale in quanto la particella n 279 del foglio 20 risulta intera ed indivisa mentre allo stato di fatto risulta effettuata una divisione con la presenza di un muretto con rete di recinzione come riportato in basso e rappresentato con una linea rossa.



Particella 279 divisa.

Quindi, al fine di rendere edotto l'eventuale aggiudicatario e rimettere a quest'ultimo ogni ulteriore determinazione, il sottoscritto precisa che la corte è in comune tra il debitore esecutato ed altro soggetto e che la stessa è divisa da un muro costruito abusivamente

Per quanto riguarda invece l'aspetto catastale, occorre un aggiornamento della documentazione catastale, dell'estratto di mappa e della piantina catastale per allineamento allo stato di fatto, manca elaborato planimetrico e/o frazionamento. Per l'aggiornamento catastale il sottoscritto stima una spesa necessaria complessiva (spese tecniche più spese catastali) pari a Euro 550,00.

Si allegano visure catastali storiche e planimetrie catastali.

(ALLEGATO R.5 – Visure catastali storiche).

(ALLEGATO R.6 – Planimetrie catastali).

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.

Risposta: LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di: 1) abitazione, censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, particella 279 sub. 1, piano T – S1, categoria A/4, classe 5, vani 5,5, con corte pertinenziale anche al fabbricato di cui al foglio 20, particella 279 sub. 2 non oggetto di vendita giudiziale, 2) terreno di 216 mq, censita al Catasto Terreni al foglio 20, particella 367, are 02,16, ubicato in Comune di Mercato San Severino (SA) al Corso Caracciolo n. 67; l'abitazione è composta da Piano rialzato, Piano seminterrato, sottotetto. Confini Nord: Via Provinciale, Sud: Particella 553; Ovest: Zona di terreno (particella 356 già 366/a); Est: Particella 405. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, esiste dichiarazione nell'atto di provenienza di costruzione del fabbricato antecedente al 1° Settembre 1967. Lo stato di fatto non corrisponde alle piantine catastali.

Occorre aggiornamento catastale per adeguamento allo stato di fatto relativo alla corte pertinenziale.

Spese adeguamento catastale: € 550,00.

Occorre redazione e deposito attestazione prestazione energetica.

Spese aggiornamento attestazione prestazione energetica: € 450,00.

Non è stato possibile recepire il certificato di agibilità.

Agli atti dell' Ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino risulta, dagli archivi cartacei, rilasciata a nome del sig. _____ Concessione edilizia n. 20 del 17.12.1977, anche se materialmente tale documentazione non risulta reperita al

momento presso gli archivi comunali. A nome del sig. [REDACTED], risulta dagli elenchi digitali, pendente un'istanza di condono prot. 1322 del 22.01.1986 rif. 96 non definitiva, e che materialmente tale documentazione risulta non reperita presso gli archivi comunali.

Con gli elementi in possesso non è possibile determinare in tempi ragionevoli se può ottenersi sanatoria per le difformità riscontrate.

Prezzo base del lotto pari alla quota dei 1/1 dell'intera proprietà: € 107.233,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto 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 un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'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, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali 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 nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Risposta: L'atto che sancisce al sig. [REDACTED] i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, dell'immobile in oggetto è l'atto di donazione del 16/01/1993 (trascritto in data 04/02/1993 ai numeri 3184 reg. gen. e 2712 reg. part.), con il quale i sig.ri [REDACTED] donavano gli immobili al figlio [REDACTED] che accettava e ringraziava, con riserva di usufrutto congiuntivo, vita natural durante,

con accrescimento a favore del superstite. In data 16/11/1999 decedeva [REDACTED] ed in data 21/04/2023 decedeva [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] pertanto, con la morte dell'ultimo usufruttuario, diveniva titolare del pieno diritto di proprietà. Si precisa che in detto atto i [REDACTED] dichiarano che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1967, allegando sia la copia conforme della domanda di condono con le ricevute di pagamento dell'oblazione prodotta al Comune di Mercato San Severino in data 13.01.1986 e sia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal suddetto Comune in data 14.01.1993.

Immobile 1

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**
Foglio **20** Particella **279**
CORSO FRANCESCO CARACCILO Piano T-S1

Atto del 16/01/1993 Pubblico ufficiale ALSALONE
FULVIO Sede BARONISSI (SA) Repertorio n. 69074 -
PU Sede SALERNO (SA) Registrazione n. 839
registrato in data 03/02/1993 - DONAZIONE Voltura n. 14311.1/2004 - Pratica n. SA0408115 in atti dal 20/10/2004

Immobile 2

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)**
Foglio **20** Particella **367**
Partita: **12980**
Redditi: dominicale **Euro 4,46 Lire 8.640** agrario **Euro 2,40 Lire 4.644**
Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **2**
Superficie: **216 m²**

dal 26/06/1981 al 15/10/1991
Foglio **20** Particella **356**
FRAZIONAMENTO del 26/06/1981 in atti dal
17/11/1995 (n. 24.1/1981)

dal 15/10/1991
Foglio **20** Particella **367**
FRAZIONAMENTO del 15/10/1991 in atti dal
14/10/1997 T.F.2011/91 (n. 2011.1/1991)
Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:
Foglio 20 Particella 356
Foglio 20 Particella 366

dal 26/06/1981 al 15/10/1991

Foglio **20** Particella **356**

Partita: **9282**

FRAZIONAMENTO del 26/06/1981 in atti dal 17/11/1995 (n. 24.1/1981)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Foglio 20 Particella 134

dal 15/10/1991

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **02**

Superficie: **216 m²** Partita: **12980**

FRAZIONAMENTO del 15/10/1991 in atti dal

14/10/1997 T.F.2011/91 (n. 2011.1/1991)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Foglio 20 Particella 356

Foglio 20 Particella 366

Storia degli intestati dell'immobile

(ALLEGATO R.7 – Atto di provenienza - Donazione del 16.01.1993).

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."*

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

Risposta: Come sopra specificato, il debitore esecutato si [REDACTED], acquisiva la nuda proprietà del compendio pignorato in virtù di atto di donazione del 16/01/1993 (trascritto in data 04/02/1993 ai numeri 3184 reg. gen. e 2712 reg. part.), con il quale i [REDACTED] donavano gli immobili al figlio [REDACTED], con riserva di usufrutto congiuntivo, vita natural durante, con accrescimento a favore del superstite. Nel suddetto atto di donazione i [REDACTED] dichiaravano che l'immobile era stato realizzato antecedentemente al primo settembre 1967 e allegavano sia la copia conforme della domanda di condono con le ricevute di pagamento dell'oblazione prodotta al Comune di Mercato San Severino in data 13.01.1986 e sia il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal suddetto Comune in data 14.01.1993. Ai fini della datazione dell'epoca di costruzione, il sottoscritto, oltre ai agli elementi su elencati, ha consultato schede planimetriche catastali, aerofotogrammetrie, archivi tecnici privati, informazioni desumibili in rete e dal sito ufficiale www.pcn.miniambiente.it. Il sottoscritto ha verificato l'esistenza della rappresentazione dell'immobile in oggetto fino alle schede cartografiche ufficiali risalenti al 1988.

Quindi, visti gli elementi e le informazioni raccolte, la dichiarazione e la descrizione del fabbricato presente agli atti, il contesto di ubicazione del bene e la tipologia costruttiva, il sottoscritto assume nel presente rapporto di stima la realizzazione del fabbricato antecedente al primo settembre 1967 e come legittimamente autorizzata la consistenza descritta agli atti.

Si è proceduto a questo punto a verificare la corrispondenza tra la descrizione del fabbricato presente agli atti, dichiarato antecedente al 1967, e la rappresentazione della piantina catastale presentata nel 30/12/1982.

Verificata tale corrispondenza si assume come legittimamente autorizzata la costruzione antecedente al 1967 del fabbricato così descritto agli atti e che la stessa corrisponde alla rappresentazione della suddetta piantina catastale.

Nel presente rapporto di stima il sottoscritto assume quindi come riferimento la piantina catastale fornita dall'Agenzia del territorio, che riporta come data di presentazione il 30/12/1982.

Di seguito verranno analizzate le differenze tra lo stato di fatto, riscontrato in fase di sopralluogo, e la piantina catastale.

Le differenze riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alla suddetta piantina catastale di riferimento, rappresentano quindi gli abusi edilizi.

Essi sono legati sia agli aumenti di volume, come la cucina posta al piano rialzato e ai locali sottoscala, e sia al cambio di destinazione d'uso, come al piano seminterrato che da locale cantina si trasforma in abitazione.

Su tali abusi si procede successivamente ad analizzare i casi specifici circa la loro sanabilità.

In base alle indagini occorse e quanto già esposto nelle risposte ai quesiti precedenti, il bene non risulta regolare dal punto di vista urbanistico e non si hanno elementi sufficienti per esprimersi circa la sanabilità degli abusi riscontrati.

Non è stato possibile recepire il certificato di agibilità.

A seguito di richiesta da parte del sottoscritto, il responsabile area tecnica del Comune di Mercato San Severino, comunica che:

- Agli atti dell'Ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino risulta, dagli archivi cartacei, rilasciata a nome del sig. [REDACTED] Concessione edilizia n. 20 del 17.12.1977, anche se materialmente tale documentazione non risulta reperita al momento presso gli archivi comunali.
- A nome del sig. [REDACTED], risulta dagli elenchi digitali, pendente un'istanza di condono prot. 1322 del 22.01.1986 rif. 96 non definitiva, e che materialmente tale documentazione risulta non reperita presso gli archivi comunali.

Il sottoscritto ha richiesto inoltre copia del certificato di destinazione urbanistica aggiornato che si allega alla presente.

(ALLEGATO R.8 – Dichiarazione Comune di Mercato San Severino).

(ALLEGATO R.9 – Certificato di destinazione urbanistica).

(ALLEGATO R.10 – Visure ipotecarie).

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.).

Risposta: L'immobile è occupato dal debitore esecutato e famiglia.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Risposta: E' stato accertato che:

- Non esistono formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, salvo quanto indicato nella certificazione in atti:
Che l'immobile sopra descritto risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

Ispezione Numero: **T 33819** del: **05/06/2024**

Note individuate: **3**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **MERCATO SAN SEVERINO(SA)**

Catasto: **F** Foglio: **20** Particella: **279** Subalterno: **1**

- 1 ☐ ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 7336 Registro Generale 34435
Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 65104 del 08/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ☐ ISCRIZIONE del 06/11/2009 - Registro Particolare 6052 Registro Generale 50394
Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 76830/13261 del 03/11/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ☐ TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 22881 Registro Generale 28551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2044 del 09/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

- Dalla Ispezione ipotecaria n. T1 33819 del 05/06/2024:
Nota di iscrizione Registro generale n. 50394 Registro particolare n. 6052
Presentazione n. 74 del 06/11/2009;

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 03/11/2009 Numero di repertorio 76830/13261

Notaio ANSALONE FILIPPO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 36.000,00 Interessi - Spese € 36.000,00 Totale € 72.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

- Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F138 - MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20 Particella 279 Subalterno 1

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA ROSTO N. civico -

Piano T-S1

Immobile n. 2

Comune F138 - MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Catasto

Scheda 354 Anno 1982

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Indirizzo VIA ROSTO N. civico -

Immobile n. 3

Comune F138 - MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Catasto TERRENI

Foglio 20 Particella 367 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 16 centiare

- Soggetti:

A favore:



Contro:

- Dalla Ispezione ipotecaria n. T1 33819 del 05/06/2024:
Nota di trascrizione
Registro generale n. 28551 Registro particolare n. 22881
Presentazione n. 14 del 05/07/2023

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 09/06/2023 Numero di repertorio 2044

Autorità emittente TRIBUNALE Sede NOCERA INFERIORE (SA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

- Immobili:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F138 - MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20 Particella 279 Subalterno 1

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Comune F138 - MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Catasto FABBRICATI

Protocollo 354 Anno 1982

Immobile n. 2
 Comune F138 - MERCATO SAN SEVERINO (SA)
 Catasto TERRENI
 Foglio 20 Particella 367 Subalterno -
 Natura T - TERRENO

- Soggetti:

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

- Non ci sono vincoli particolari né irregolarità urbanistiche particolari né diritti a favore salvo quelle sopra enunciati.

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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Risposta: Il bene non ricade sul suolo demaniale.

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

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

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

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

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

Risposta: Non esistono pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

Risposta: Non ci sono spese di gestione né procedimenti in corso salvo la procedura in oggetto.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Risposta: Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione. Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali: - International Valuation Standard (IVS); - European Valuation Standards; - Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale; - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio. - Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Suburbana/S.EUSTACCHIO, PIAZZA DEL GALDO, SANT'ANGELO, CURTERI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	2,7	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1200	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	305	425	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	2,8	3,7	L

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Il criterio utilizzato per pervenire al valore determinato nel presente rapporto è il procedimento del Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: mese;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine e depositi (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

- Numero di bagni (NBG): La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.

Unità di misura: n.;

Il Valore di mercato dell'immobile subject, classificato come Abitazione indipendente con corte e terreno, sito in Mercato San Severino – Periferica (frazione Sant'Eustachio).

Durante l'Udienza del 24/09/2024, il sottoscritto rappresentava l'opportunità di effettuare taluni ulteriori approfondimenti necessari circa lo stato edilizio del bene pignorato, al fine di verificare la possibilità o meno per l'aggiudicatario di sanare ex post l'immobile.

A tale scopo il sottoscritto presentava istanza all'Ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino area tecnica urbanistica protocollata con numero 23998 del 30/09/2024.

Successivamente il 01/10/2024, durante l'incontro avvenuto presso l'Ufficio tecnico comunale, il sottoscritto richiede la suddetta verifica di sanatoria fornendo anche copia della domanda di condono allegata all'atto di donazione.

Al sottoscritto si conferma la non reperibilità della documentazione richiesta e la conseguente impossibilità da parte dell'Ufficio tecnico di esprimersi in merito alla sanabilità o meno relativamente agli abusi dell'immobile pignorato senza aver prima provveduto all'apertura doverosa di un'istruttoria che la stessa rappresenterebbe un'attività che se svolta, comporterebbe dei costi onerosi e tempi di attesa relativamente lunghi.

A questo punto il sottoscritto, dopo i dovuti approfondimenti, ad oggi non può determinare se gli abusi sull'immobile pignorato siano o meno sanabili. Potranno quindi presentarsi due scenari possibili:

1° - Il primo scenario che potrà verificarsi prevede la sanabilità del bene pignorato.

In questo caso, a valle delle considerazioni, analisi e calcoli, si perverrà al valore del lotto composto dalla quota dei 1/1 dell'intera proprietà considerando necessarie le spese per l'adeguamento urbanistico pari a € 13.500,00. Inoltre verranno calcolati i contributi da tener conto per il valore dati dagli aumenti di volume e i cambi di destinazione d'uso come l'abitazione posta al piano seminterrato.

2° - Il secondo scenario che potrà verificarsi invece prevede la non sanabilità del bene pignorato.

In questo caso si procede ad una nuova valutazione del bene tenendo conto delle seguenti considerazioni:

In primo luogo, ipotizzando la non sanabilità, non sarà più necessario affrontare le spese per l'adeguamento urbanistico.

In secondo luogo bisognerà calcolare il nuovo valore del bene sulla base della nuova configurazione dei volumi e destinazioni d'uso.

In terzo luogo bisognerà considerare le spese necessarie per il ripristino della situazione originaria e per la rimozione delle difformità riscontrate.

Infine il valore del bene sarà il risultato della media dei due valori così ottenuti.

CALCOLO VALORE 1° IPOTESI : IMMOBILE SANABILE.

Classe Abitazione Proprietà 1/1 Indirizzo Via Caracciolo Mercato San Severino (SA)	Superficie Principale (SEL) (m ²)	Superficie Secondaria balconi (m ²)	Superficie Secondaria cantine depositi (m ²)	Superficie esterna esclusiva (m ²)
Piano rialzato	112,3	12,5		
Piano seminterrato	72,4		42,3	
Corte				292,4
Terreno				216

Superficie totale esterna (Corte + Terreno) = 508,4 mq.

Coefficienti da applicare per le pertinenze

Balconi scoperti	0,30
Cantine cantine, sottoscala e depositi	0,25
Corti e Giardini di proprietà	0,10

CARATTERISTICA	ACRONIMO	SUP. MISURATA O RICAVATA DA DATI CATASTALI (mq)	INDICE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Superficie Principale totale (m ²)	S1	184,7	1	184,7
Superficie Secondaria balconi (m ²)	SUB	12,5	0,3	3,75
Superficie cantine depositi (m ²)	SUG	42,3	0,25	10,58
Superficie esterna Corte + Terreno (m ²)	SE	508,4	0,10	50,84

Comparabili:**A) Abitazione residenziale Mercato San Severino Zona OMI E1**

Tipi di dati	Compravendite, rendite, canoni di locazione, ecc
Descrizione	Appartamento al Primo Rialzato
Destinazione	Residenziale
Fonte dato	Atti pubblici (rogiti o contratti registrati, osservazioni segmenti di mercato della classe di appartenenza, aggiudiche, tabelle di corrispondenza)
Data	09/2022
Superficie principale	83,53 mq
Superficie balconi	10,4 mq
Superficie cantine e depositi	25,4 mq
Superficie esterna esclusiva	0,00 mq
Superficie commerciale	93,00 mq
Prezzo dichiarato	€ 88'000,00

B) Abitazione residenziale Mercato San Severino Zona OMI E1

Tipi di dato	Compravendite, rendite, canoni ecc
Descrizione	Abitazione al Primo Terra con corte esclusiva
Destinazione	Residenziale
Fonti dati	Atti pubblici (rogiti o contratti registrati, osservazioni segmenti di mercato della classe di appartenenza, aggiudiche, tabelle di corrispondenza)
Data	11/2021
Superficie principale	99,4 mq
Superficie balconi	0,00 mq
Superficie cantine e depositi	0,00 mq
Superficie esterna esclusiva	156,0 mq
Superficie commerciale	115,00 mq
Prezzo dichiarato	€ 103'000,00

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale	€ 88'000,00	€ 103'000,00	??
Data (DAT)	09/2022	11/2021	07/2024
Superficie principale (S1) m ²	83,53 mq	99,4 mq	184,7 mq
Superficie balconi (SUB) m ²	10,4 mq	0,00 mq	12,5 mq
Superficie cantine e depositi (SUG)	25,4 mq	0,00 mq	42,3 mq
Superficie esterna (Se)/m ²	0,0 mq	156,0 mq	508,4 mq
Numero di bagni (N BG)	3	1	3

Tabella indici / rapporti mercantili	
Caratteristica	indici / rapporti mercantili
Data (DAT) €/mese	-0,02
Superficie principale (S1) €/m ²	1,00
Superficie balconi (SUB) €/m ²	0,30
Superficie cantine e depositi (SUG) €/m ²	0,25
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	0,10

Analisi dei prezzi marginali:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = -0,02$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (-i(\text{DAT}) +) / 12$

La modalità di stima di $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

$pA(\text{DAT}) = 88'000,00 * (-0,02) / 12 = 146,67 \text{ €/mese}$

$pB(\text{DAT}) = 103'000,00 * (-0,02) / 12 = 171,67 \text{ €/mese}$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è uguale al prodotto del prezzo totale, fratto la superficie commerciale.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$[i(\text{S1})] = 1,00$ indice mercantile

Prezzo a mq Comparabile A = 946,24 €/m²

Prezzo a mq Comparabile B = 895,65 €/m²

Scegliamo il minimo tra i due prezzi marginali dei due comparabili, quindi

$pA(\text{S1}) = 895,65 * 1,00 = 895,65 \text{ €/m}^2$

$pB(\text{S1}) = 895,65 * 1,00 = 895,65 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

$$pA(\text{SUB}) = 895,65 * 0,30 = 268,69\text{€}/\text{m}^2$$

$$pB(\text{SUB}) = 895,65 * 0,30 = 268,69\text{€}/\text{m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine e depositi (SUG)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$[i(\text{SUG})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

$$pA(\text{SUG}) = 895,65 * 0,25 = 223,91\text{€}/\text{m}^2$$

$$pB(\text{SUG}) = 895,65 * 0,25 = 223,91\text{€}/\text{m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$[i(\text{Se})] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

$$pA(\text{Se}) = 895,65 * 0,10 = 89,56 \text{€}/\text{m}^2$$

$$pB(\text{Se}) = 895,65 * 0,10 = 89,56 \text{€}/\text{m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora: Il prezzo marginale del numero di bagni $p(\text{NBG})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{NBG})]$, della vita utile $[\text{Vit}]$ del servizio e della sua vetustà $[\text{Vet}]$. Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

$$*i(\text{NBG})+ = 9.000,00 \text{ €/servizio Vetustà } *Vet+ = 10 \text{ anni Vita media utile } *Vit+ = 30 \text{ anni}$$

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$p(\text{NBG}) = [i(\text{NBG})] * (1 - *Vet+ / *Vit+)$$

La modalità di stima di $[i(\text{NBG})]$ è a preventivo di costi.

$$pA(\text{NBG}) = 9.000,00 * (1 - 10/30) = 6.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$pB(\text{NBG}) = 9.000,00 * (1 - 10/30) = 6.000,00 \text{ €/servizi}$$

Tabella dei prezzi marginali		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	146,67 €/mese	171,67 €/mese
Superficie principale (S1) €/m ²	895,65 €/m ²	895,65 €/m ²
Superficie balconi (SUB) €/m ²	268,69€/m ²	268,69€/m ²
Superficie cantine e depositi (SUG) €/m ²	223,91€/m ²	223,91€/m ²
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	89,56 €/m ²	89,56 €/m ²
Numero di bagni (NBG) €/servizio	6'000,00 €/servizio	6'000,00 €/servizio

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	DIFFERENZA	AGGIUSTAMENTO (€)	DIFFERENZA	AGGIUSTAMENTO (€)
Prezzo totale (PRZ)	88.000,00		103.000,00	
Data (DAT)	(0-22)	-3.226,74	(0-32)	-5.493,44
Superficie principale (S1)	(184,7 – 83,53)	90.612,91	(184,7 – 99,40)	76.398,94
Superficie balconi (SUB)	(12,5 - 10,4)	564,25	(12,5 – 0,00)	3.358,63
Superficie esterna (Se)	(508,4 – 0)	45.532,30	(508,4 – 156)	31.560,94
Numero di bagni (NBG)	(3 – 3)	0,00	(3 – 1)	12.000,00
PREZZO CORRETTO	221.482,72		220.825,07	
ARROTONDATO	221'500,00		220.800,00	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(221'500,00 - 220.800,00) * 100] / 220.800,00 = 0,31 \text{ minore del } 5\%.$$

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(221'500,00 + 220.800,00) / 2 = € 221.150,00$.

A questo punto al valore così calcolato bisogna applicare il deprezzamento dovuto alla vetustà del bene da valutare, in considerazione dell'anno di costruzione.

Si considera un coefficiente di vetustà per un edificio costruito da più di 45 anni pari a 0,7.

Il valore così ottenuto è pari quindi a € 221.150,00 x 0,7 = € 154.805,00.

Si considera infine un'ulteriore deprezzamento energetico impiantistico pari a 0,9.

Il valore deprezzato è pari quindi a € 154.805,00 x 0,9 = € 139.324,50.

Per giungere infine al prezzo effettivo bisogna considerare le spese necessarie per l'adeguamento catastale, l'Attestazione Prestazione energetica necessaria e le spese per l'adeguamento urbanistico necessario sia per il cambio di destinazione d'uso che sia per l'aumento di volume.

Spese generali aggiornamento APE = € 450,00.

Spese generali adeguamento catastale = € 550,00.

Spese generali adeguamento urbanistico = € 13'500,00.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE = € 124.824,50 1° IPOTESI IMMOBILE SANABILE

CALCOLO VALORE 2° IPOTESI : IMMOBILE NON SANABILE.

Classe Abitazione Proprietà 1/1 Indirizzo Via Caracciolo Mercato San Severino (SA)	Superficie Principale (SEL) (m ²)	Superficie Secondaria balconi (m ²)	Superficie Secondaria cantine depositi (m ²)	Superficie esterna esclusiva (m ²)
Piano rialzato	102,8	10,0		
Piano seminterrato			114,7	
Corte				292,4
Terreno				216

Superficie totale esterna (Corte + Terreno) = 508,4 mq.

Coefficienti da applicare per le pertinenze

Balconi scoperti	0,30
Cantine cantine, sottoscala e depositi	0,25
Corti e Giardini di proprietà	0,10

CARATTERISTICA	ACRONIMO	SUP. MISURATA O RICAVALTA DA DATI CATASTALI (mq)	INDICE	SUP. COMMERCIALE (mq)
Superficie Principale totale (m ²)	S1	102,8	1	102,8
Superficie Secondaria balconi (m ²)	SUB	10,0	0,3	3,00
Superficie cantine depositi (m ²)	SUG	114,7	0,25	28,68
Superficie esterna Corte + Terreno (m ²)	SE	508,4	0,10	50,84

Comparabili:

C) Abitazione residenziale Via Piro Mercato San Severino Zona OMI E1

Tipi di dati	Compravendite, rendite, canoni di locazione, ecc
Descrizione	Appartamento al Primo Rialzato
Destinazione	Residenziale
Fonte dato	Atti pubblici (rogiti o contratti registrati, osservazioni segmenti di mercato della classe di appartenenza, aggiudiche, tabelle di corrispondenza)
Data	09/2022
Superficie principale	83,53 mq
Superficie balconi	10,4 mq
Superficie cantine e depositi	25,4 mq
Superficie esterna esclusiva	0,00 mq
Superficie commerciale	93,00 mq
Prezzo dichiarato	€ 88'000,00

D) Abitazione residenziale Via San Angelo Mercato San Severino Zona OMI E1

Tipi di dato	Compravendite, rendite, canoni ecc
Descrizione	Abitazione al Primo Terra con corte esclusiva
Destinazione	Residenziale
Fonti dati	Atti pubblici

	(rogiti o contratti registrati, osservazioni segmenti di mercato della classe di appartenenza, aggiudiche, tabelle di corrispondenza)
Data	11/2021
Superficie principale	99,4 mq
Superficie balconi	0,00 mq
Superficie cantine e depositi	0,00 mq
Superficie esterna esclusiva	156,0 mq
Superficie commerciale	115,00 mq
Prezzo dichiarato	€ 103'000,00

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale	88.000,00	€ 103'000,00	??
Data (DAT)	09/2022	11/2021	07/2024
Superficie principale (S1) m ²	83,53 mq	99,4 mq	102,8mq
Superficie balconi (SUB) m ²	10,4 mq	0,00 mq	10,0 mq
Superficie cantine e depositi (SUG)	25,4 mq	0,00 mq	114,7mq
Superficie esterna esclusiva (Se) /m ²	0,0 mq	156,0 mq	508,4 mq
Numero di bagni (N BG)	3	1	3

Tabella indici / rapporti mercantili	
Caratteristica	indici / rapporti mercantili
Data (DAT) €/mese	-0,02
Superficie principale (S1) €/m ²	1,00
Superficie balconi (SUB) €/m ²	0,30
Superficie cantine e depositi (SUG) €/m ²	0,25
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	0,10

Analisi dei prezzi marginali:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = -0,02$ indice mercantile

La formula che determina il prezzo marginale è: $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * (-i(\text{DAT}) +) / 12$

La modalità di stima di $[i(\text{DAT})]$ è da indagine di mercato.

$pA(\text{DAT}) = 88'000,00 * (-0,02) / 12 = 146,67 \text{ €/mese}$

$$pB(DAT) = 103'000,00 * (-0,02) / 12 = 171,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è uguale al prodotto del prezzo totale, fratto la superficie commerciale.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

$$\text{Prezzo a mq Comparabile A} = 946,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo a mq Comparabile B} = 895,65 \text{ €/m}^2$$

Scegliamo il minimo tra i due prezzi marginali dei due comparabili, quindi

$$pA(S1) = 895,65 * 1,00 = 895,65 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 895,65 * 1,00 = 895,65 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$[i(SUB)] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

$$pA(SUB) = 895,65 * 0,30 = 268,69 \text{ €/m}^2$$

$$pB(SUB) = 895,65 * 0,30 = 268,69 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine e depositi (SUG)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$[i(SUG)] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

$$pA(SUG) = 895,65 * 0,25 = 223,91 \text{ €/m}^2$$

$$pB(SUG) = 895,65 * 0,25 = 223,91 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$[i(Se)] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

$$pA(Se) = 895,65 * 0,10 = 89,56 \text{ €/m}^2$$

$$pB(Se) = 895,65 * 0,10 = 89,56 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora: Il prezzo marginale del numero di bagni $p(NBG)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(NBG)]$, della vita utile $[Vit]$ del servizio e della sua vetustà $[Vet]$. Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

$$*i(NBG)+ = 9.000,00 \text{ €/servizio Vetustà } *Vet+ = 10 \text{ anni Vita media utile } *Vit+ = 30 \text{ anni}$$

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$p(NBG) = [i(NBG)] * (1 - *Vet+ / *Vit+)$$

La modalità di stima di $[i(NBG)]$ è a preventivo di costi.

$$pA(NBG) = 9.000,00 * (1 - 10/30) = 6.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$pB(NBG) = 9.000,00 * (1 - 10/30) = 6.000,00 \text{ €/servizi}$$

Tabella dei prezzi marginali		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	146,67 €/mese	171,67 €/mese
Superficie principale (S1) €/m ²	895,65 €/m ²	895,65 €/m ²
Superficie balconi (SUB) €/m ²	268,69€/m ²	268,69€/m ²
Superficie cantine e depositi (SUG) €/m ²	223,91€/m ²	223,91€/m ²
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	89,56 €/m ²	89,56 €/m ²
Numero di bagni (NBG) €/servizio	6'000,00 €/servizio	6'000,00 €/servizio

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPARABILE A		COMPARABILE B	
	DIFFERENZA	AGGIUSTAMENTO (€)	DIFFERENZA	AGGIUSTAMENTO (€)
Prezzo totale (PRZ)	88.000,00		103.000,00	
Data (DAT)	(0-22)	-3.226,74	(0-32)	-5.493,44
Superficie principale (S1)	(102,8 – 83,53)	17.259,18	(102,8 – 99,40)	3.045,21
Superficie balconi (SUB)	(10,0 - 10,4)	-268,69	(10,0 – 0,00)	2.686,90
Superficie esterna esclusiva (Se)	(508,4 – 0)	45.532,30	(508,4 – 156)	31.560,94
Numero di bagni (NBG)	(3 – 3)	0,00	(3 – 1)	12.000,00
PREZZO CORRETTO	147.296,05		146.799,61	
ARROTONDATO	147.300,00		146.800,00	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(147.300,00 - 146.800,00) * 100] / 146.800,00 = 0,3 \text{ minore del } 5\%$$

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(147.300,00 + 146.800,00) / 2 = € 147.050,00$.

A questo punto al valore così calcolato bisogna applicare il deprezzamento dovuto alla vetustà del bene da valutare, in considerazione dell'anno di costruzione.

Si considera un coefficiente di vetustà per un edificio costruito da più di 45 anni pari a 0,7.

Il valore così ottenuto è pari quindi a $€ 147.050,00 \times 0,7 = € 102.935,00$.

Si considera infine un'ulteriore deprezzamento energetico impiantistico pari a 0,9.

Il valore deprezzato è pari quindi a $€ 102.935,00 \times 0,9 = € 92.641,5$.

Per giungere infine al prezzo effettivo bisogna considerare le spese necessarie per l'adeguamento catastale, per l'Attestazione Prestazione energetica necessaria e le spese generali per l'eliminazione delle difformità riscontrate e il ripristino situazione originale.

Queste ultime spese comprendono: l'abbattimento dei volumi abusivi, il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e il ripristino.

il sottoscritto stima tali spese pari a € 2'000,00.

Quindi:

Spese generali aggiornamento APE = € 450,00.

Spese generali adeguamento catastale = € 550,00.

Spese generali l'eliminazione delle difformità e il ripristino situazione originale. = € 2.000,00.

In definitiva, sottraendo le suddette spese, si giunge al seguente valore: € 89.641,50.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE 2° IPOTESI IMMOBILE NON SANABILE = € 89.641,50.

A questo punto calcoliamo la media dei due valori così ottenuti nelle due ipotesi:

$$€ 124.824,50 + € 89.641,50 / 2 = € 107.233,00.$$

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE - PREZZO EFFETTIVO = € 107.233,00.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato la proprietà;

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario.

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.

Risposta: L'esecutato è proprietario del 100% del bene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta: Insieme al custode giudiziario [REDACTED], il sottoscritto ha accertato la condizione civile dell'esecutato, al fine di verificare il regime patrimoniale del debitore chiedendo al Comune di [REDACTED] estratto di matrimonio con annotazioni. Dal suddetto estratto emerge che il sig. [REDACTED] contraeva matrimonio con la sig.ra [REDACTED]. [REDACTED] i beni pignorati, come sopra specificato, sono di proprietà esclusiva del debitore [REDACTED] per averli acquisiti per effetto di un atto di donazione.

(ALLEGATO R.3 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio).

1.4 CONCLUSIONI

Il valore del lotto composto dalla quota dei 1/1 dell'intera proprietà: € 107.233,00

In risposta ai quesiti tanto riferisce e giudica il sottoscritto a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Ing. Fulvio Paciello

Mercato San Severino, 19/11/2024.

Allegati:

- R.1** – *Verbali di sopralluogo;*
- R.2** – *Report fotografico;*
- R.3** – *Estratto di matrimonio;*
- R.4** – *Planimetria dello stato di fatto;*
- R.5** – *Visure catastali;*
- R.6** – *Planimetrie catastali;*
- R.7** – *Atto di provenienza - Donazione del 16.01.1993;*
- R.8** – *Dichiarazione del Comune di Mercato San Severino;*
- R.9** – *Certificato di destinazione urbanistica;*
- R.10** – *Visure ipotecarie.*