

Tribunale di Nocera Inferiore
I sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO Dott. P. VELLECA

 **OMISSIS**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 124/2023
(Udienza G.E. 01/10/2024)

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

Omissis

Rapp. Legale:

Avv. Omissis

Omissis

PEC: Omissis

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

DEBITORE:

Sig. OMISSIS

Omissis

Procuratore:

Avv. Omissis

Omissis

PEC: Omissis

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

CUSTODE:

Avv. Carmine Lanzara

Omissis

PEC: Omissis

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

Agosto 2024

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

 **ASTE GIUDIZIARIE**

PREMESSA	4
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO	6
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	7
QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.....	7
Risposta al QUESITO n.1.....	9
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	13
Risposta al QUESITO n.2.....	14
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	26
Risposta al QUESITO n.3.....	26
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .	29
Risposta al QUESITO n.4.....	29
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	30
Risposta al QUESITO n.5.....	31
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	32
Risposta al QUESITO n.6.....	34
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	36
Risposta al QUESITO n.7.....	37
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	38
Risposta al QUESITO n.8.....	39
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	41
Risposta al QUESITO n.9.....	41
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	41
Risposta al QUESITO n.10.....	42
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	42
Risposta al QUESITO n.11.....	43
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	43
Risposta al QUESITO n.12.....	44

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	51
Risposta al QUESITO n.13	51
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	52
Risposta al QUESITO n.14	52
CONGEDO C.T.U.	53



Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **21/02/2024**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **21/02/2024** (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*).

RIFERISCE

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento, completa di **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio **Dott. Omissis** del **20/06/2022** (cfr. *All.3a*),

e per confronto con

l' **Atto di Pignoramento immobiliare** del **26/07/2023**, trascritto il **11/08/2023** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente cessionario del credito ipotecario da Omissis*) e contro **OMISSIS** (*Debitore esecutato*)

nonché dal confronto con

la **trascrizione del Pignoramento stesso** del **11/08/2023** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis** in favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente cessionario del credito ipotecario da Omissis*) e contro **OMISSIS** (*Debitore esecutato*), sull'unità negoziale così individuata:

- **Sezione urbana:** N.C.E.U. **Scafati** (SA) Foglio **16**, Part. **890** Sub. **33** cat. A/2,
- **Natura:** Abitazione di tipo civile **Consistenza** -
- **Indirizzo** : Martiri d'Ungheria

e vagliate altresì:

- **L'Istanza di vendita** contenente gli estremi catastali del cespite esecutato (cfr. *All.2c*);
- **La Nota di iscrizione a ruolo** della procedura esecutiva con indicazione delle Parti e dei beni esecutati (cfr. *All.2d*);

si deduce che

la documentazione relativa ai beni pignorati, **è in regola, completa e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 14 **formulati dal G. E.**

Seguono note su procedura esecutiva →

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti :

- L'esistenza di **Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo) iscritta il **05/07/2012** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, a favore di **Omissis** (Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS) e contro **OMISSIS (Debitore Ipotecario)** sul cespite pignorato. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese (cfr. All.6c). Tale ipoteca è alla base del titolo esecutivo e il creditore iscritto ha ceduto il credito al creditore precedente.
- L'esistenza di **Costituzione di fondo patrimoniale** per far fronte ai bisogni della famiglia e **gravante sull'immobile pignorato** censito in NCEU di Scafati al Fl. 16 Part. 890 Sub. 33 di cui al **Lotto Unico, annotato al margine dell'Atto di matrimonio**. Il fondo è stato trascritto il 04/06/2014 successivamente al Titolo Ipotecario del 05/07/2012 e pertanto non risulta opponibile alla procedura esecutiva.
- Ulteriore **Nota di Iscrizione Ipoteca Conc. Amministrativa riscossione** (derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso addebito esecutivo) trascritta il **21/05/2024** a favore di **Omissis** e contro **OMISSIS (Debitore) sul cespite pignorato**. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese (cfr. All.6e). L'iscrizione dell'Ipoteca nel 21/05/2024 è successiva alla trascrizione del pignoramento del 11/08/2023. Pertanto non sussisteva obbligo di avviso a tale Creditore e resterà facoltà dell'Ill.ma cattedra Giudiziaria sentita la Preg.ma Custodia Giudiziale valutare l'opportunità di avviso in itinere di procedura.

Questi ed altri aspetti verranno approfonditi ai successivi Quesiti ed in ogni modo non costituiscono motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 124/2023): Piena Proprietà di Appartamento in piano rialzato con giardino pertinenziale del fabbricato "D1" afferente a complesso condominiale denominato "Parco Vinicio", ubicato alla Via Martiri d'Ungheria, al civico 29, nella zona centrale del Comune di Scafati.

L'abitazione (Int.1) si compone di cucina, soggiorno, tre camere, un bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **105,40 mq** e tre balconate con una superficie esterna complessiva di circa **14,42 mq**. Il giardino pertinenziale, dotato di accesso carrabile, presenta una superficie utile complessiva di circa **86,30 mq**.



Prospetto principale del fabbricato e del soggiorno del Lotto Unico esecutato.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
16	890	33	A/2	2	7 vani	134 m ²	121 m ²	542,28 €

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 216.000,00 €;

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficaria; 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);

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

(indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente **E.I.124/2023** aggredisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà della seguente unità negoziale:

1 Abitazione di tipo civile censita al NCEU Scafati (SA) Foglio 16, Part. 890 Sub.33 (afferre al Lotto Unico);

in capo al debitore *Omissis*. Detto pignoramento è stato incardinato da *OMISSIS* (Creditore Procedente cessionario del credito ipotecario da *Omissis*) per l'importo di *Omissis* € oltre interessi e spese.

L'atto di pignoramento immobiliare del 26/07/2023, trascritto l' 11/08/2023 ai num.ri R.G. *Omissis* R.P. *Omissis*, per il diritto di piena proprietà del cespite è stato configurato dal sottoscritto CTU nel *Lotto Unico* di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati catastali attuali→

LOTTO UNICO (E.I. 124/2023): Piena Proprietà di Appartamento in piano rialzato con giardino pertinenziale del fabbricato "D1" afferre a complesso condominiale denominato "Parco Vinicio", ubicato alla Via Martiri d'Ungheria , al civico 29, nella zona centrale del Comune di Scafati.

L'abitazione (Int.1) si compone di cucina, soggiorno, tre camere, un bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **105,40 mq** e tre balconate con una superficie esterna complessiva di circa **14,42 mq**. Il giardino pertinenziale, dotato di accesso carrabile, presenta una superficie utile complessiva di circa **86,30 mq**.

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in

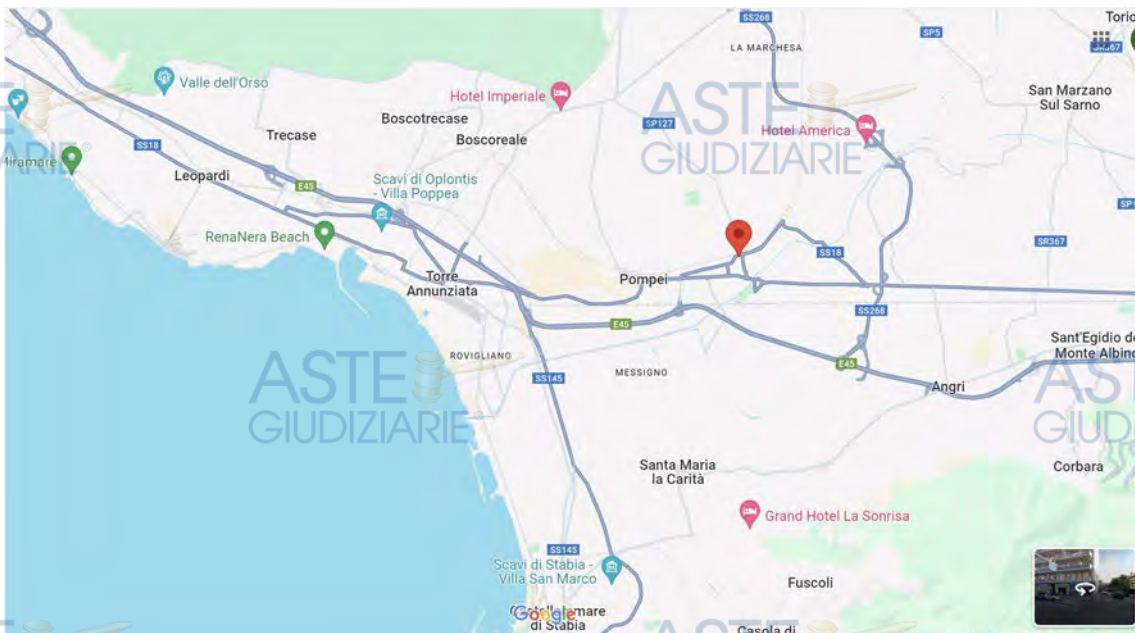
- **Abitazione civile:** N.C.E.U. Scafati (SA) Foglio 16, Part.890 Sub. 33, cat. A/2, classe 3, consistenza **7 vani**, superficie catastale totale **134 m²**, superficie catastale escluse aree scoperte **121 m²**, rendita catastale euro **542,28**, Via Martiri d'Ungheria, Scala D1 Interno 1 Piano T.

- Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico

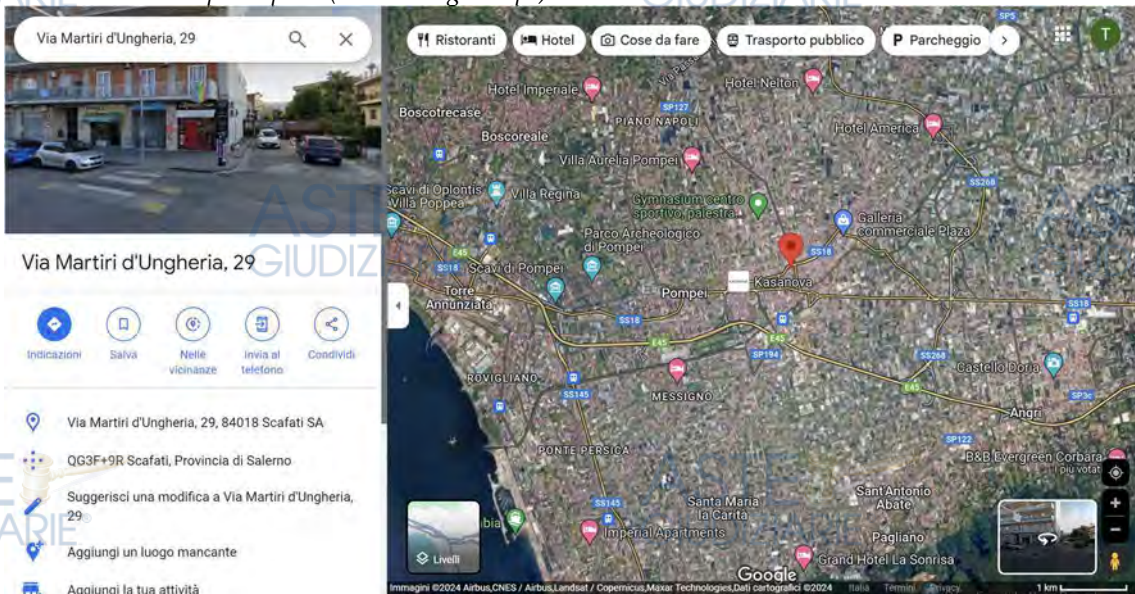
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

ASTE GIUDIZIARIE® INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** esecutato è ubicato alla *via Martiri d'Ungheria, civico 29* in una **zona centrale** del *Comune di Scafati (SA)*. Si tratta dunque di un ambito urbano prossimo al complesso ospedaliero di Scafati e alla stazione ferroviaria, con presenza di diverse attività commerciali e strutture ricettive. Tale porzione urbana risulta **facilmente raggiungibile** tramite la SS 18 a sua volta collegata allo svincolo autostradale ex A1 SA-NA E45. Il tutto bene traspare dai grafici toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico oggetto della presente E.I. 124/2023.

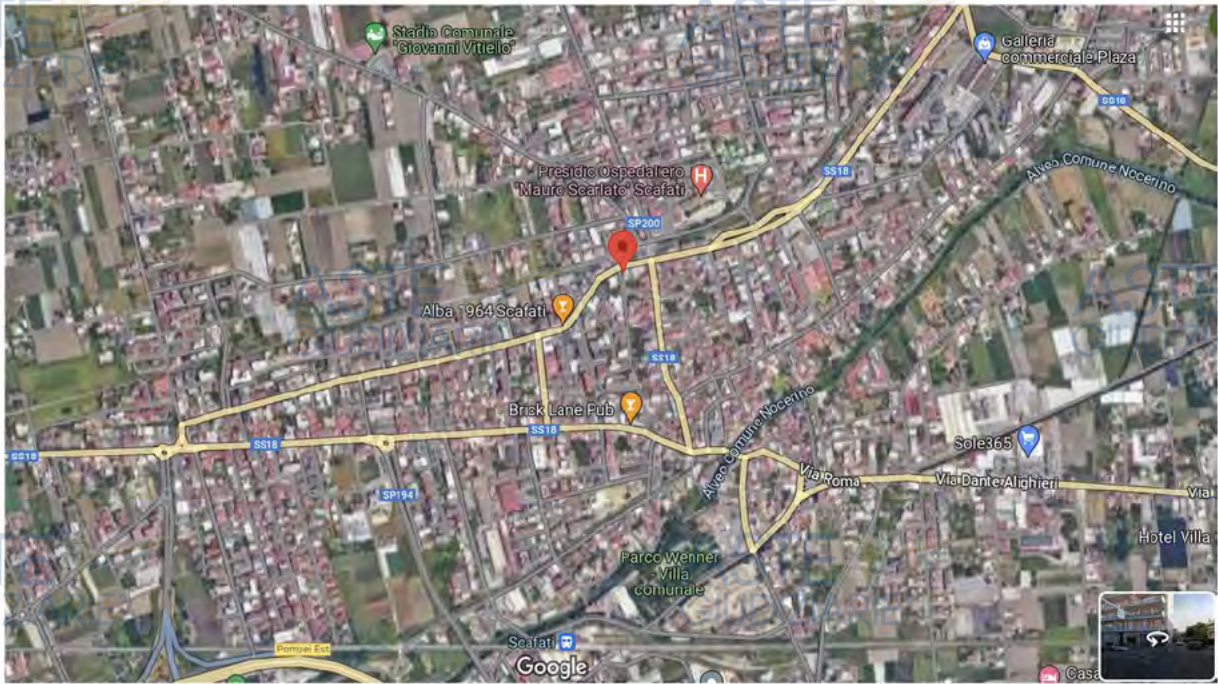


All.10 a) Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. (Fonte GoogleMaps)



All.10 b) Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico (fonte: GoogleMaps)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



All.10 c) Ortofoto di inquadramento di dettaglio del Lotto Unico zona centrale che gode di una ottima posizione, contornata dai principali servizi, tra cui centri commerciali, stazione ferroviaria e plesso ospedaliero.



All.10 d) Ortofoto dettaglio del Lotto Unico, con indicazione del fabbricato condominiale in cui risiedono le unità immobiliari oggetto di pignoramento. (fonte: GoogleMaps);



All.10 e) Sovrapposizione catasto/ ortofoto della Part.890, contesto condominiale di edifici plurifamiliari condominiali in cui ricade il Lotto unico: zona centrale con una buona posizione, non distante ai principali servizi ed al centro della città. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno);



All.10 e) Stralcio Strade provinciali che consente agevolmente di raggiungere le comodità dei servizi urbani (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno);

Seguono Confini Lotto Unico →

Dalla **planimetria catastale** nonché dal **rilievo metrico C.T.U.** (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che **l'appartamento Particella 890, Sub. 33** afferente al Lotto Unico oggetto della presente E.I. 124/2023, è dotato di due fronti balconati di affaccio e lo stesso è delimitato e confina:

- ✓ A Nord - Est tramite affacci balconati con **corte condominiale comune;**
- ✓ a Sud - est, con **corte condominiale , pianerottolo e vano scala condominiale;**
- ✓ a Sud. - Ovest tramite affacci balconati con **corte condominiale;**
- ✓ a Nord - ovest , tramite setto murario cieco con **altra u.i.u. afferente allo stesso complesso condominiale;**

I confini dell'appartamento di cui al Lotto Unico risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo.

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 allegata 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 **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.

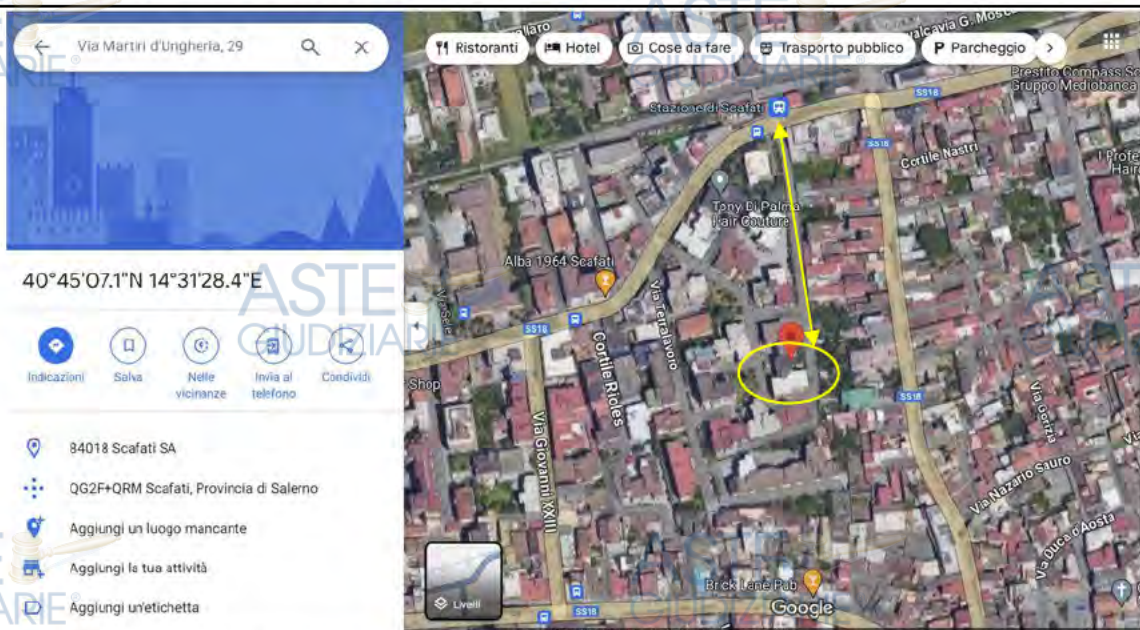
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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 al QUESITO n.2

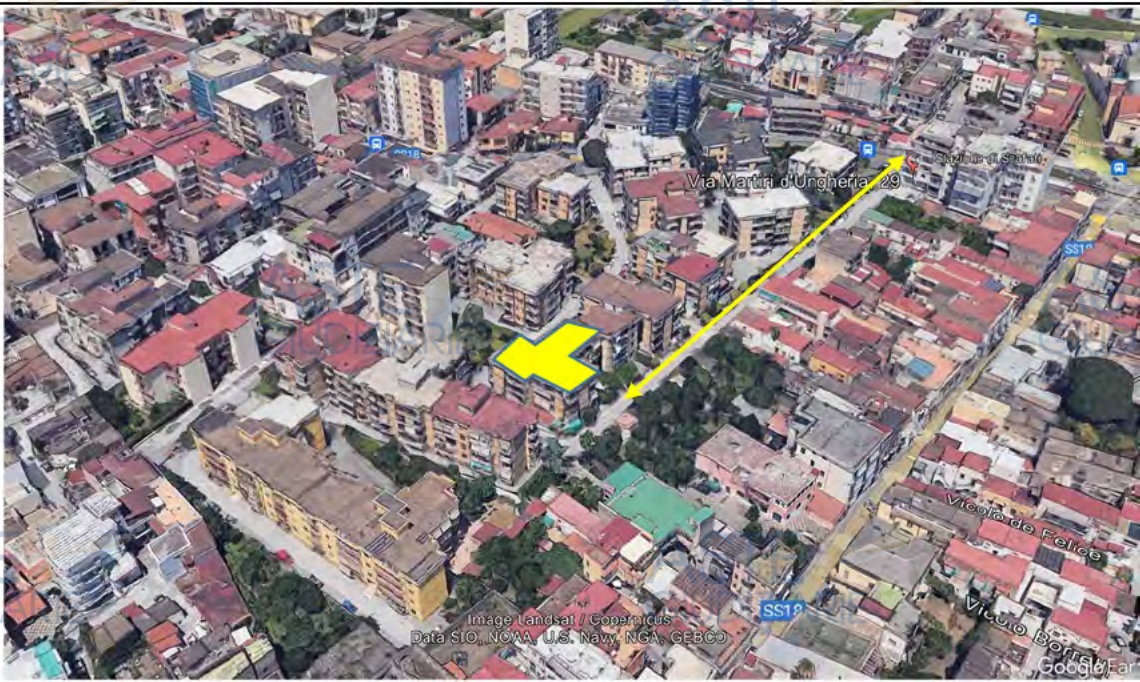
INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il Fabbricato "D1" nell'ambito del complesso condominiale denominato "Parco Vinicio", ricadente nella Part.890, civ.29 di via Martiri d'Ungheria, al cui interno è ubicata l'unità immobiliare Appartamento Sub.33 esecutato, è costituito da quattro piani fuori terra e piano seminterrato, realizzato a struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e con copertura dell'edificio piana. I vari impalcati sono collegati da una scala interna a due rampe ed è presente l'impianto ascensore. Il complesso immobiliare si presenta, per la sua maggiore consistenza, in medie condizioni di conservazione e manutenzione.



Inquadramento generale del Fabbricato "D1", con indicazione viabilità ed accesso - vista dall'alto (Fonte Google Maps).

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



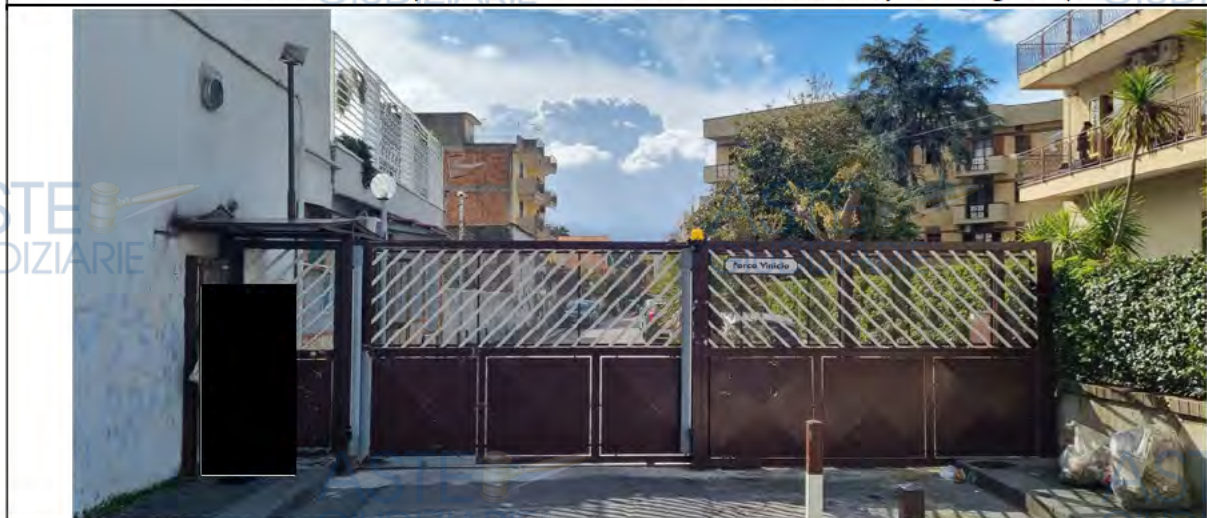
Inquadramento generale del fabbricato, con indicazione viabilità ed accesso - vista dall'alto



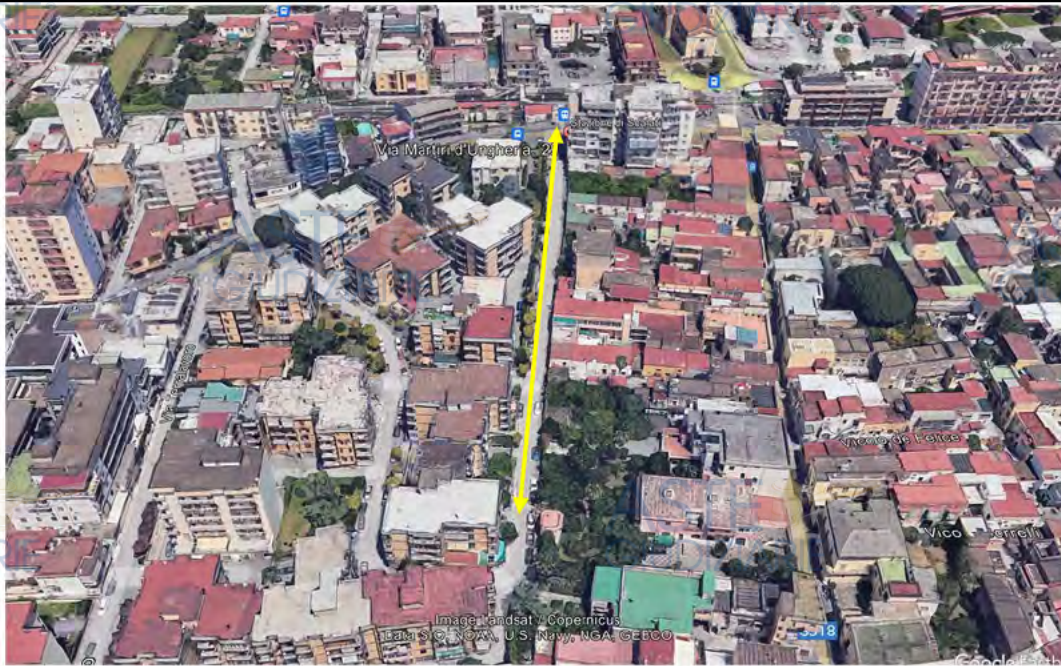
Inquadramento generale del fabbricato, con indicazione viabilità ed accesso - vista dall'alto



Diverse viste della pubblica via Martiri d'Ungheria da cui si accede per il tramite di cancello carrabile e pedonale civ. 29 al contesto condominiale. (fonte Google Maps)



Particolare degli accessi pedonale e carrabile al Condominio "Parco Vinicio" di via Martiri d'Ungheria, al civico 29 in cui risiede il cespite di cui al Lotto Unico. Le parti condominiali risultano recintate e munite di cancello pedonale e carrabile.



Particolare degli accessi pedonale e carrabile al Condominio di via Martiri d'Ungheria, al civico 29 ove è ubicato il lotto unico: appartamento e box esecutati di cui alla presente E.I.124/2023.



Diverse viste degli spazi comuni condominiali interni alla recinzione e destinati essenzialmente a viabilità e spazi sosta per le auto, con discrete possibilità di parcheggio.



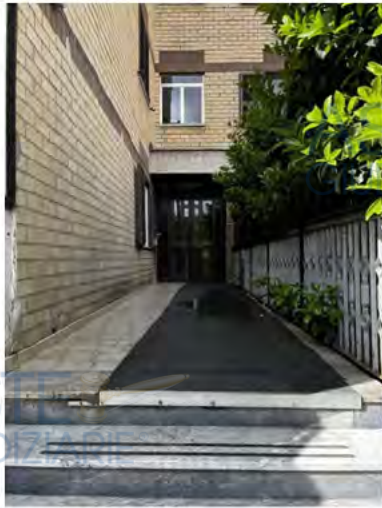
Diverse viste del Fabbricato "D1" in cui risiede il cespite pignorato, con indicazione dell'androne di accesso al Fabbricato "A" nell'ambito del complesso condominiale in cui risiede il cespite pignorato.



Diverse viste del Fabbricato "D1" in cui risiede il cespite pignorato, con indicazione dell'androne di accesso al Fabbricato "A" nell'ambito del complesso condominiale in cui risiede il cespite pignorato.



Vista del prospetto principale del Fabbricato "D1" in cui risiede il cespite pignorato.



Particolari degli interni del vano scala, con indicazione della porta di accesso all'abitazione Sub. 33, cui si può accedere sia da spazi condominiali sia dal giardino pertinenziale,



Particolari accesso carrabile al giardino pertinenziale dell'abitazione Sub. 33, tenuto prevalentemente a verde alberato con percorso di accesso all'appartamento.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO SUB.33

Piena Proprietà di Appartamento in piano rialzato con giardino pertinenziale del fabbricato "D1" afferente a complesso condominiale denominato "Parco Vinicio", ubicato alla Via Martiri d'Ungheria, al civico 29, nella zona centrale del Comune di Scafati. Il parco condominiale presenta cancelli comuni carrabili e pedonali e risulta provvisto di viabilità interna e spazi sosta per le auto ai margini dei viali condominiali interni alla recinzione.

L'abitazione (Int.1) si compone di cucina, soggiorno, tre camere, un bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **105,40 mq** e tre balconate con una superficie esterna complessiva di circa **14,42 mq**. Il giardino pertinenziale, dotato di accesso carrabile, presenta una superficie utile complessiva di circa **86,30 mq**.

ACCESSIBILITA'

L'appartamento Sub. 33 posto al piano rialzato risulta accessibile con porta di accesso autonoma dal vano scala comune. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore già ampiamente descritto al paragrafo precedente. Inoltre, l'abitazione è accessibile tramite accesso carrabile esclusivo posto ai margini del giardino pertinenziale.

L'appartamento esecutato, posto al piano terra/rialzato, gode di una buona esposizione e luminosità, essendo dotato di due fronti liberi di affaccio, sui prospetti est ed ovest del fabbricato; esso si compone:

- **Ampio soggiorno;**
- **Cucina abitabile;**
- **3 Camere da letto, di discrete dimensioni;**
- **Bagno, dotato di doccia, in medie condizioni di conservazione e manutenzione;**
- **Disimpegno;**

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle quadrate di media pezzatura, montante a casellario a fuga stretta.

Le finiture del bagno sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Gli infissi interni, del tipo tradizionale, consistono di porte in legno in sufficienti condizioni di conservazione.

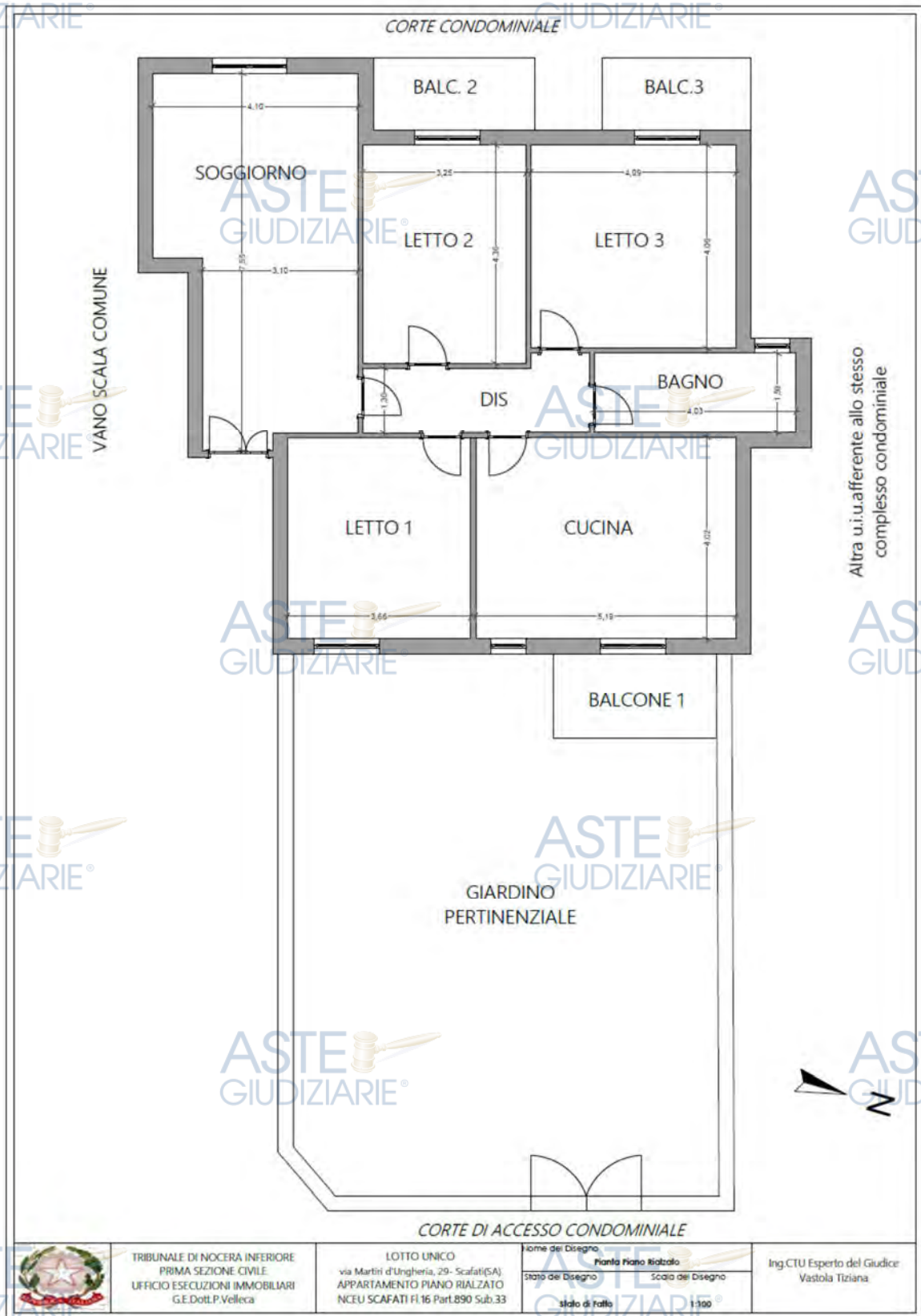
Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'abitazione di cui al Lotto unico può considerarsi discreto.

Il *giardino pertinenziale*, collegato all'abitazione tramite pochi scalini, è posto al piano terra e risulta accessibile sul fronte est del Fabbricato "D1" tramite accesso carrabile esclusivo. Presenta una superficie utile complessiva di circa **86,30 mq**

Segue planimetria digitalizzata dell'appartamento Sub.33 →

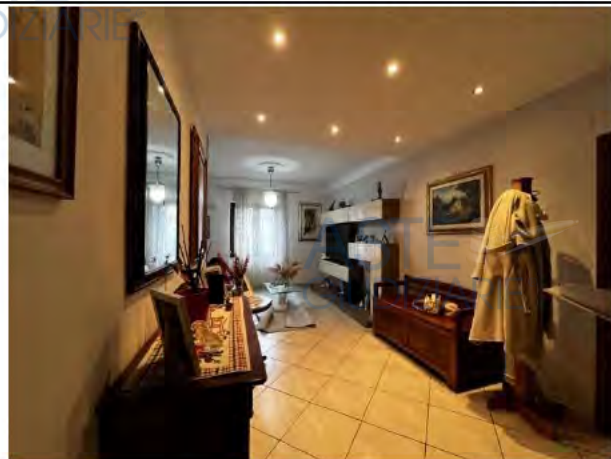
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



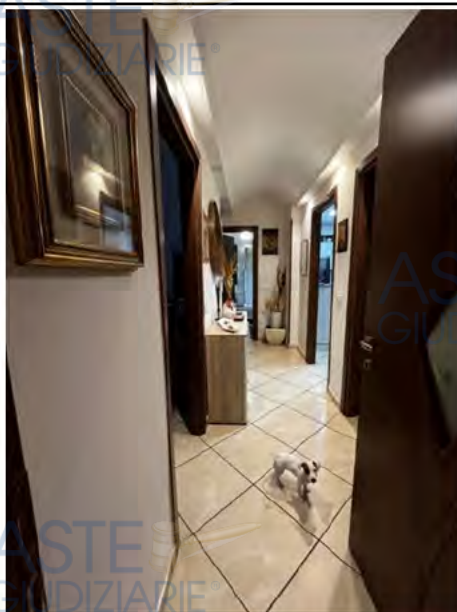
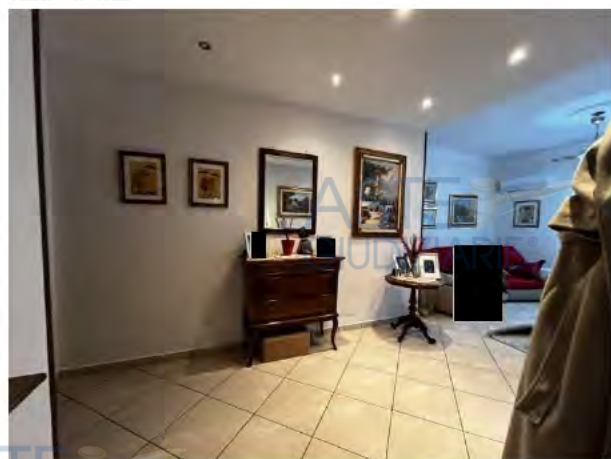
Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi , con quote , superfici e destinazioni d'uso.

Seguono le foto interni appartamento Sub. 33→

INTERNI ABITAZIONE PIANO RIALZATO/TERRA SUB.33



Ingresso su ampio soggiorno, dotato di affaccio sul lato sud.

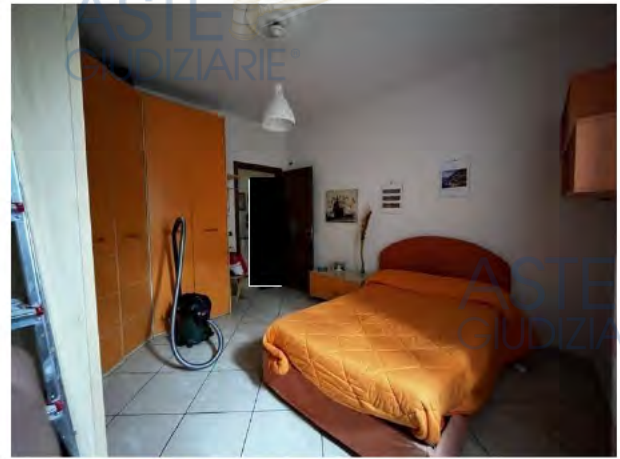


Altra vista del soggiorno dal quale si accede al disimpegno a servizio degli ulteriori vani.



Cucina, dotata di spazio pranzo, angolo cottura e affaccio su balcone lato nord, quest'ultimo comunicante, attraverso pochi scalini, con il giardino pertinenziale.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



Camera da letto 1 , spaziosa con affaccio finestrato



Camera da letto 3 spaziosa con affaccio balconato .



Camera da Letto 2 spaziosa con affaccio verandato ed angolo lavanderia.



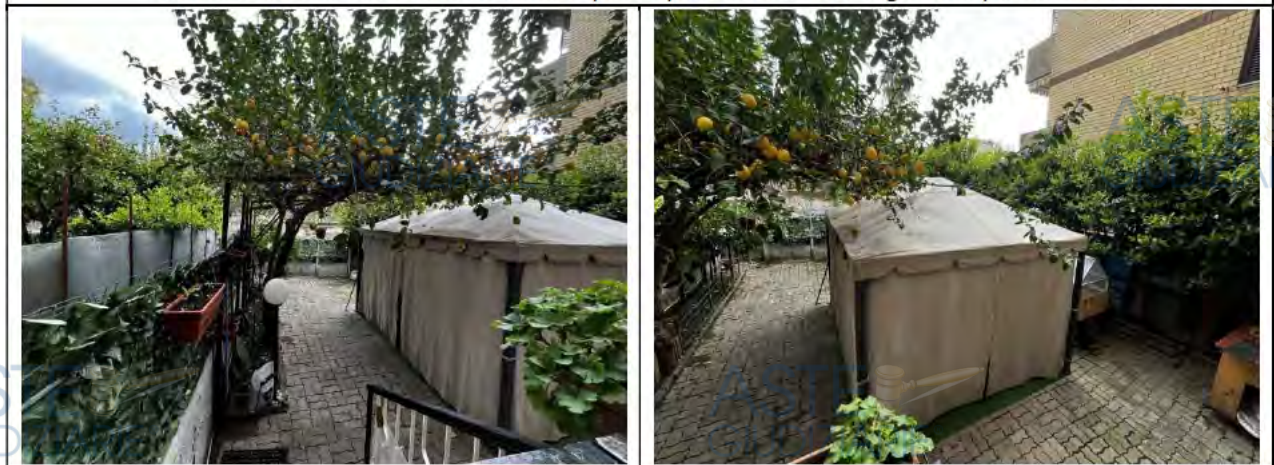
Bagno in buone condizioni di manutenzione , dotato di doccia.



Balcone verandato destinato a lavanderia, a servizio della Camera da Letto 2.



Balcone a servizio della cucina tramite il quale è possibile accedere al giardino pertinenziale.



Diverse viste del giardino pertinenziale, provvisto di porzioni pavimentate e alberi da frutto di medio fusto.

Per ulteriori dettagli illustrativi e fotografici si rimanda alla relazione grafico fotografica del Lotto Unica, redatta in separato file, e priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

L'unità immobiliare Sub.33 risulta **sprovvista di attestazione di prestazione energetica e i costi per la redazione** degli stessi si stimano in circa **150,00 Euro**.

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 al QUESITO n.3

La visura storica del Sub. 33 della Particella 890 del Fl.9 del Comune di Scafati (SA) riporta correttamente l'intestatario Omissis (Debitore esecutato), con piena proprietà dell'immobile esecutato, sia i dante causa del debitore Omissis ed Omissis in comunione legale dei beni e con gli estremi del titolo di Provenienza del cespite.

Il **codice fiscale dell'esecutato** risulta **validato in anagrafe tributaria** mentre il regime patrimoniale non viene indicato in virtù della circostanza secondo cui il matrimonio nel 2013 è subentrato successivamente all'acquisto del cespite del 2012. Altresì l'**identificativo catastale Part. 890** del "Parco Condominiale Vinicio" **compare in mappa Wegis** al Fl. 16 del Comune di Scafati (SA),

Il fabbricato condominiale "D1" del più ampio complesso condominiale denominato "Parco Vinicio" afferente all'attuale **Part. 890 non è provvisto di elaborato planimetrico ed elenco immobili**, e tuttavia la conformazione del cespite non lascia dubbi sulla sua chiara ed univoca identificazione, su base planimetria catastale, risalente al 1979.

Si riepilogano di seguito, in **forma tabellare gli identificativi del Lotto Unico** di cui si rappresenta l'evoluzione catastale e i relativi passaggi di proprietà. →

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
16	890	33	A/2	2	7 vani	134 m ²	121 m ²	542,28 €

CRONISTORIA DATI CATASTALE

PERIODO	INTESTATARI
dal 27/06/2012	OMISSIS nato a OMISSIS (SA) il Omissis Proprietà per 1/1
Da impianto meccanizzato fino al 27/06/2012	OMISSIS nato a Omissis (SA) il Omissis Proprietà per 500/1000 OMISSIS nata a Omissis (SA) il Omissis Proprietà per 500/1000

DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA (27/06/2012)

- **Appartamento** al piano rialzato avente ingresso di fronte per chi si immette nell'androne composto di vani quattro ed accessori , distinto dal numero interno uno; confinante con spiazzo condominiale di accesso alle centrali termiche, con viale comune , con passerella di accesso al fabbricato, androne e gabbia scale e riportato nel catasto fabbricati di Scafati al Fl.16 Part.890 Sub.33, Via Martiri d'Ungheria.

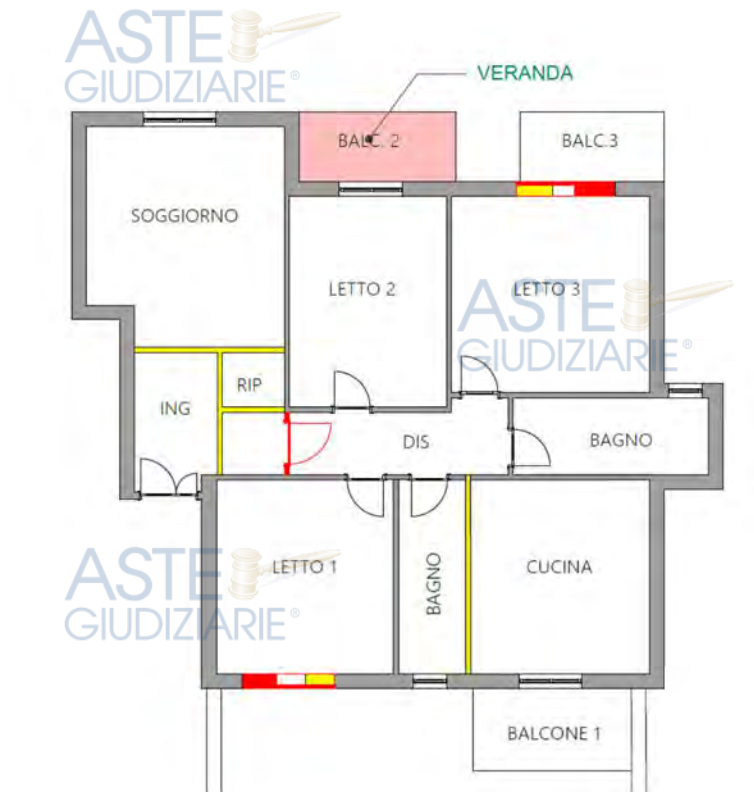
DATI ATTO DI PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE (21/12/2023)

Comune Scafati (SA) - Catasto Fabbricati - Foglio 19 - p.lla 890 -Sub.33- cat A/2
- per la **quota di 1/1 per il diritto di proprietà** al Sig. Omissis

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Dal confronto degli identificativi nelle varie epoche si evince come i principali identificativi del cespite non abbiano subito variazione.

Si riporta di seguito la **sovrapposizione della planimetria catastale**, presentata in data **28/06/1979**, con la **planimetria dello stato attuale dei luoghi** ai fini dell'**individuazione delle lievi difformità catastali** →



Emergono, per il **Lotto Unico** i seguenti elementi di difformità catastali (cfr. All.ti 5):

- **Diversa distribuzione degli ambienti**, con demolizione dei tramezzi divisorii nell'ambiente soggiorno e la demolizione del tramezzo tra il vano cucina e il bagno con la creazione di un unico ambiente cucina (*demolizioni dei tramezzi in giallo*). In effetti le modifiche non assentite sono consistite nell'eliminazione del doppio servizio e in una maggiore flessibilità della zona ingresso/ soggiorno con eliminazione del ripostiglio.
- **Traslazione di bucatore esterne**, nelle camere da letto 1 e letto 3 (traslazione dalla posizione in giallo alla posizione in rosso);
- **Realizzazione veranda**, per **spazio lavanderia** attuale balcone 2;

Pertanto il sottoscritto CTU **nella formazione del prezzo base di vendita**, fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (Agenzia del territorio Catasto) **in considerazione delle pratiche di riaggiornamento DOCFA della planimetria catastale considererà circa 1000,00 Euro**, quale detrazione opportuna, in aggiunta ad altre detrazioni sotto il profilo edilizio.

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda al gruppo allegati 5 del volume allegati.

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

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 _____ 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 _____;

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.

L'esperto configura in maniera sintetica ai fini della pubblicità commerciale, in ossequio al mandato ricevuto, il cespite esecutato nel seguente Lotto Unico:

LOTTO UNICO: -Piena Proprietà di Appartamento in piano rialzato con giardino pertinenziale del fabbricato "D1" afferente a complesso condominiale denominato "Parco Vinicio", ubicato alla Via Martiri d'Ungheria, al civico 29, nella zona centrale del Comune di Scafati. L'abitazione (Int.1) si compone di cucina, soggiorno, tre camere, un bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **105,40 mq** e tre balconate con una superficie esterna complessiva di circa **14,42 mq**. Il giardino pertinenziale, dotato di accesso carrabile, presenta una superficie utile complessiva di circa **86,30 mq**; è riportato nel CF del Comune di Scafati (SA) Foglio 16, Part. 890 Sub. 33; confina a nord - est con la corte condominiale comune; a nord - ovest, con altra u.i.u. afferente allo stesso complesso condominiale; a sud - ovest con la corte condominiale comune; a sud - est, con corte condominiale e pianerottolo e vano scala condominiale; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione delle bucatore esterne e realizzazione di veranda sul balcone; vi è Concessione Edilizia in Variante del 26/08/1977 N.2135/B, cui non è conforme in ordine a diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione delle bucatore esterne e realizzazione di veranda sul balcone.

PREZZO BASE LOTTO UNICO euro **216.000,00 €**;

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 Debitrice esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visita ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non Debitrice dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non Debitrice 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 al QUESITO n.5

Il cespite esecutato, ubicato in Scafati(SA), è pervenuto al debitore Sig. **OMISSIS**, all'epoca di stato libero, in virtù del seguente titolo di Proprietà Principale:

- **Atto di Compravendita** per Notaio *Omissis* (cfr. *All.3b1*) del **27/06/2012 Rep. Omissis** trascritto a Salerno il **05/07/2012 R.G. Omissis R.P. Omissis** inerente la **compravendita** per il diritto di piena proprietà dell'immobile censito in NCEU di Scafati al Fl. **16 Part. 890 Sub. 33** di cui al Lotto Unico in favore dell'esecutato **OMISSIS** dai Sigg. *Omissis* (nato a *Omissis il Omissis*) e *Omissis* (nata a *Omissis il Omissis*) coniugati in regime di comunione legale dei beni;

Ai dante causa Sigg. *Omissis* ed *Omissis*, anteriormente il ventennio, il cespite era pervenuto in virtù del seguente Titolo di Compravendita ultraventennale:

- **Atto di Compravendita** per Notaio *Omissis* (cfr. *All.3b2*) del **13/05/1980 Rep. Omissis** trascritto a Salerno il **16/05/1980 R.G. Omissis R.P. Omissis** inerente la **compravendita** per il diritto di piena proprietà dell'immobile censito in NCEU di Scafati al Fl. **16 Part. 890 Sub. 33** di cui al Lotto Unico in favore dei dante causa Sigg. *Omissis* ed *Omissis*, per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno, da *Omissis* con sede in *Omissis* (NA).

- L'acquisto in stato libero nel 2012 è stato seguito da matrimonio contratto dall'esecutato nel 2013 con dichiarazione di regime patrimoniale della separazione legale dei beni.
- La provenienza ultraventennale del 1980 è stata acquisita in copia conforme all'originale presso l'Archivio notarile distrettuale essendo stata regolarmente registrata all'epoca, con estremi di trascrizione novellati in Certificazione Notarile sostitutiva e riportati in appendice all'atto stesso. L'acquisizione dell'Atto del 1980 si è resa opportuna anche per confronto con scheda planimetrica catastale (N.406 del 28/06/1979) con cui fu trasferito l'immobile.

Per ulteriori dettagli e confronti si rimanda alla consultazione del titolo principale di provenienza, titolo ultraventennale e la certificazione notarile presenti nel gruppo di Allegati 3;

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 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 al QUESITO n.6

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, dall'accesso effettuato dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scafati e per confronto con l'Atto di Provenienza dei cespiti, si può affermare che il complesso condominiale a cui afferisce il **fabbricato D1** in cui risiede l'unità immobiliare Sub.33 , Part. 890 del Fl.16 , è stato **realizzato originariamente con Licenza Edilizia e successiva voltura di nominativo per alienazione del suolo** avente i seguenti estremi:

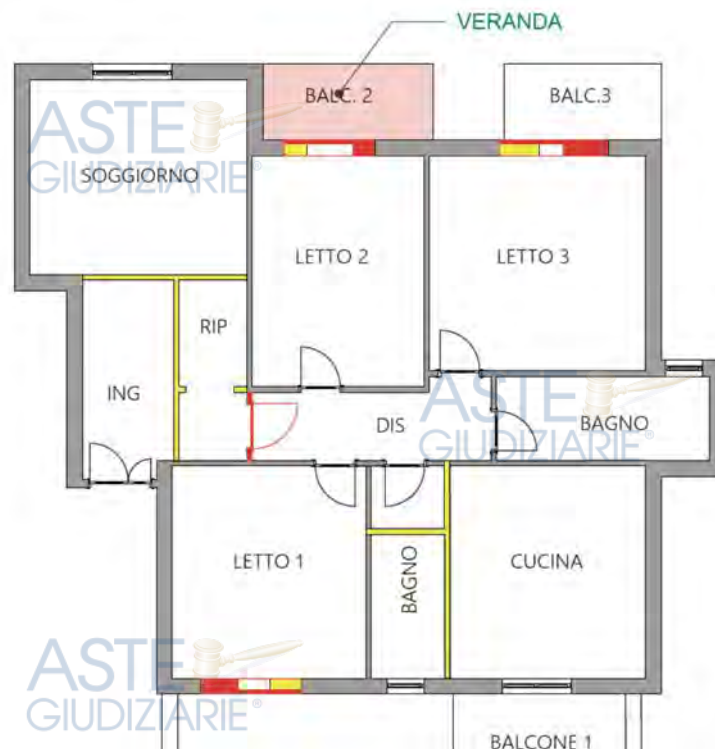
- **Licenza Edilizia N.Omissis del 03/06/1976** rilasciata alla Sig.ra *Omissis* a seguito di Domanda presentata in data **10/05/1976** per la costruzione di fabbricato in via Martiri di Ungheria in Scafati (*cf. All.7a1*) ;
- **Licenza Edilizia N.Omissis del 23/05/1977** rilasciata al Sig. *Omissis* - *Amministratore Unico s.r.l. Omissis* a seguito di Domanda presentata in data **18/05/1977** per voltura della Licenza Edilizia in favore del Sig. *Omissis* a seguito di alienazione del suolo dalla dante causa Sig. *Omissis* (*cf. All.7a2*);

Successivamente, per lo stesso complesso condominiale è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Variante** avente i seguenti estremi :

- **Concessione Edilizia in Variante Prat. Edilizia Prot.n. Omissis del 26/08/1977 Omissis - Variante** rilasciata Sig. *Omissis - Amministratore Unico s.r.l. Omissis* avente ad oggetto la costruzione di fabbricato in via Martiri di Ungheria in Scafati avente mappale 268/b del Fl. 16 (cfr. All.7b);

Non risultano rilasciati successivi titoli edilizi e non risulta presente certificato di abitabilità.

Pertanto dal confronto tra i grafici di progetto con i grafici assentiti alla Concessione Edilizia in Variante Prat. Edilizia Prot.n. Omissis del 26/08/1977 N. Omissis - Variante e lo stato effettivo dei Luoghi si evince **diversa distribuzione degli spazi interni , traslazione di talune bucatrature esterne e realizzazione di veranda, ad uso lavanderia, sul balcone.** Il tutto di seguito più dettagliatamente Illustrato →



Emergono, **per il Lotto Unico** i seguenti elementi di difformità (cfr. All.ti 7):

- **Diversa distribuzione degli ambienti**, con demolizione dei tramezzi divisorii nell'ambiente soggiorno e la demolizione del tramezzo tra il vano cucina e il bagno con la creazione di un unico ambiente cucina (demolizioni dei tramezzi in giallo). In effetti le modifiche non assentite sono consistite nell'eliminazione del doppio servizio e in una maggiore flessibilità della zona ingresso/ soggiorno con eliminazione del ripostiglio.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

ASTE GIUDIZIARIE® – **Traslazione di bucatore esterne**, nelle camere da letto 1 e letto 3 (traslazione dalla posizione in giallo alla posizione in rosso);

– **Realizzazione veranda**, per **spazio lavanderia** attuale balcone 2;

Premesso che secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Scafati vigente, il mappale **Part. 890** ricade in **ZONA B2- zone urbanizzate sature** e per il quale ambito gli interventi consentiti sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, attraverso intervento diretto e secondo le procedure vigenti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti dalle norme, fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (*Comune di Scafati*) **a fini puramente estimativi** e di espletamento del mandato, la sottoscritta CTU ravvede i seguenti motivi di **detrazione**:

– **Oneri legati a regolarizzazione delle difformità tramite la presentazione di opportuno titolo edilizio (CILA/SCIA in sanatoria) con una detrazione pari a 2.000,00 € a partire dal valore di abitazione per il Lotto Unico**, in aggiunta alle detrazioni per riallineamento catastale e come più in dettaglio specificato nel successivo *Quesito 12*.

Per ulteriori dettagli e confronti si rimanda alla consultazione dei titoli edilizi Allegati 7;

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **Debitrice 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 al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del 07/03/2024 l'immobile Sub.33, oggetto di pignoramento, risulta così fruito:

- L'appartamento Sub. 33 posto al terra e afferente al **Lotto Unico** è fruito dalla Sig.ra *Omissis (nata a Omissis (NA) il Omissis)*, che ha consentito l'accesso, unitamente al suo nucleo familiare con regolare contratto di Locazione, esibito dalla conduttrice, stipulato in data 29/10/2021, anteriamente al pignoramento, e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPSA UT di Pagani al n. Omissis serie Omissis e valido dal 01/12/2021 al 30/11/2025 (cfr. Gruppo All.ti 12). La durata contrattuale di locazione 4 anni + 4 anni, per complessivi 8 anni, è subordinata per prescrizione alla facoltà di disdetta del soggetto Locatore che è stata già esercitata dalla Custodia ed entrerà in vigore successivamente al Novembre 2025.
- Il **canone annuo di locazione** convenuto è pari a 7.200,00 € , che la conduttrice corrisponde in n. **12 rate mensili eguali anticipate di 600,00 €**.

STIMA VALORE LOCATIVO DI MERCATO APPARTAMENTO

Consultando i dati medi dell'*Osservatorio*, i dati medi del *Borsino Immobiliare*, e i dati medi del *Listino*, eseguendone una media equiponderale, risultano i seguenti **VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE per l'ABITAZIONE DI TIPO CIVILE SUB.33, in via Martiri d'Ungheria , 29 in Scafati:**→

VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE		
OMI Fascia/zona: CENTRALE/ Vie Martiri d'Ungheria, A. De Gasperi , Trieste , Roma fino a P.zza Garibaldi		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI Locazione (€/mq x mese)
2023 Semestre 2	Abitazioni civili	$(4+5,9)/2 = 4,95 \text{ €/mq}$
BORSINO IMMOBILIARE Fascia/zona: CENTRO/ Vie Martiri D Ungheria, A.de Gasperi, C.so Trieste, Roma Fino A P.zza G.garibaldi, G.oberdan, A.diaz, Nuovo Cavalcavia, Nazionale		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI Locazione (€/mq x mese)
2024	Abitazioni in stabili di fascia media	5,01 €/mq
FIAIP Fascia/zona: CENTRALE/ Via Nazionale		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI Locazione (€/mq x mese)
2023 Semestre 2	Abitazioni civili	4,50 €/mq
Vunitario Abitazioni $= \frac{4,95+5,01+4,50}{3} = 4,82 \text{ €/mq} \approx 4,85 \text{ €/mq}$		

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Moltiplicando dunque per le consistenze metriche superficiali utili abitative dell'Appartamento (105,40mq) ed arrotondando per leggero eccesso onde contemperare le pertinenze balconate, si ottiene il seguente **VALORE LOCATIVO DI MERCATO MENSILE**:

- **Valore Locativo di mercato LOTTO UNICO** = $4,85 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 105,40 \text{ mq}$, di sup utile APP. $\approx 511,19 \text{ €/mese} \approx 520,00 \text{ €/mese}$ in cifra tonda, per leggero eccesso contemperando le pertinenze.

Il canone di locazione mensile attualmente stabilito in 600 €/mensili risulta leggermente superiore al valore locativo di mercato mensile calcolato dal sottoscritto CTU e pertanto ritenuto congruo.

In ogni modo sulla situazione di possesso potrà più compiutamente relazionare la *Custodia Giudiziale*. Resterà inoltre facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziarie, sentita la Preg.ma Custodia Giudiziale valutare i crismi di opponibilità o meno del contratto di locazione alla procedura esecutiva, ferma restando la disdetta già esercitata dalla Custodia Giudiziale.

Inoltre, stanti gli effetti di appetibilità per acquisto ad uso investimento e considerato il canone pattuito congruo e addirittura leggermente superiore a quello di mercato, la sottoscritta CTU non intravede effetti minusvalenti legati agli aspetti della locazione.

Per ulteriori dettagli sugli aspetti locativi si rimanda al Gruppo allegati 12.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli 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).

a. 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 al QUESITO n.8

Con riferimento alla **presenza di oneri e vincoli gravanti sul cespite** si segnala, come già accennato in premessa, la presenza di costituzione di **fondo patrimoniale** i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Costituzione fondo patrimoniale** per Notaio *Omissis* del 30/05/2014 Rep. *Omissis* Racc. *Omissis* trascritto a Salerno il 04/06/2014 R.G. *Omissis* R.P. *Omissis* inerente la **costituzione di fondo patrimoniale** per far fronte ai bisogni della famiglia sull'immobile censito in NCEU di Scafati al Fl. 16 Part. 890 Sub. 33 di cui al **Lotto Unico, con giusta annotazione ai margini dell'atto di matrimonio.**

Si evince come **la trascrizione del fondo patrimoniale, pur essendo antecedente al pignoramento 2023, è successiva al vincolo ipotecario 2012 alla base del Titolo Esecutivo.**

Sulla base di tali presupposti resterà facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentita anche la Preg.ma Custodia Giudiziale, valutare le caratteristiche di inopponibilità della costituzione del fondo patrimoniale alla procedura esecutiva EI 124/2023.

Con riferimento alla SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresenta l'esistenza di pignoramento intentato dalla OMISSIS (Creditore Procedente cessionario del credito ipotecario da Omissis) su cui è incardinata la presente procedura i cui estremi vengono di seguito riportati:

- Nota di Trascrizione Atto di pignoramento del 11/08/2023 ai num.ri R.G. **Omissis R.P. Omissis** in favore di **OMISSIS (Creditore Procedente cessionario del credito ipotecario 2012 da Banca Popolare di Vicenza)** e contro **OMISSIS (Debitore all'attualità coniugato in regime di separazione legale dei beni)**, sul cespite di cui al Lotto Unico. Pignoramento eseguito per **Omissis €** oltre interessi e spese (cfr. All.6d);

Tale pignoramento poggia sul vincolo ipotecario del 2012 i cui estremi sono di seguito riportati:

- Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria (derivante da concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo) iscritta il 05/07/2012 ai num.ri R.G. **Omissis R.P. Omissis**, a favore di **Omissis (Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale procedente AMCO)** e contro **OMISSIS (Debitore Ipotecario all'epoca di stato libero) sul cespite pignorato**. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese (cfr. All.6c);

E' inoltre presente :

- Nota di Iscrizione Ipoteca conc. Amministrativa riscossione (derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso addebito esecutivo) iscritta il 21/05/2024 ai num.ri R.G. **Omissis R.P. Omissis**, a favore di **Omissis** e contro **OMISSIS (Debitore) sul cespite pignorato**. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese (cfr. All.6e). L'iscrizione dell'Ipoteca nel Maggio 2024 è successiva alla trascrizione del pignoramento del Luglio 2023. Pertanto non sussisteva obbligo di avviso e resterà facoltà dell'Ill.ma cattedra Giudiziaria sentita la Preg.ma Custodia Giudiziale valutare l'opportunità di avviso in itinere di procedura.

Per ulteriori dettagli su pignoramento e sua trascrizione si rimanda alla consultazione degli Allegati 2 e 6d

Con riferimento alle Difformità urbanistico-edilizie rispetto alla **Concessione Edilizia in Variante Prat.Edilizia Prot.n. Omissis del 26/08/1977 Omissis** lo stato attuale dei luoghi risulta difforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ad una traslazione di talune bucatore esterne e la presenza di veranda realizzata su balcone, pertanto, fermo restando ogni parere formale degli Enti preposti, a fini puramente estimativi, la sottoscritta CTU, nella formazione del prezzo base di vendita ha contemperato i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità con **l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (CILA/SCIA in Sanatoria) in circa 2000,00 Euro**. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico.

Con riferimento alle Difformità catastali presentata in data **28/06/1979**, lo stato attuale dei luoghi risulta difforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ad una traslazione di talune bucatore esterne e la presenza di veranda realizzata su balcone, pertanto **il sottoscritto CTU nella formazione del prezzo base di vendita, in considerazione delle pratiche di riaggiornamento DOCFA della planimetria catastale considererà circa 1000,00 Euro**, quale detrazione opportuna.

Per ulteriori dettagli relativamente alle difformità di natura urbanistico/ edilizia nonché ai costi e agli interventi per la regolarizzazione del Lotto Unico, si è già detto ampiamente ai quesiti 3 e 6 precedenti a cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

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

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

Risposta al QUESITO n.9

Si precisa che i beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**, ma su Parco condominiale il cui suolo Part. 890 Fl. 16 fu acquisito dalla **Omissis** con **Atto per Notaio Omissis**, del **12/04/1977** registrato a Napoli il **02/05/1977** al N. Omissis e trascritto a Salerno il **05/05/1977** ai nn. RG. Omissis RP. Omissis

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed 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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

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 al **QUESITO n.10**

Sull'immobile **non insistono diritti, pesi, censi o livelli che trovino riscontro in trascrizioni e visure.**

Semplicemente si rimarca nuovamente, come già accennato in premessa, la presenza di costituzione di **fondo patrimoniale** i cui estremi sono di seguito riportati :

- **Costituzione fondo patrimoniale** per Notaio *Omissis* del 30/05/2014 Rep. **Omissis Racc. Omissis** trascritto a Salerno il 04/06/2014 R.G. **Omissis R.P. Omissis** inerente la **costituzione di fondo patrimoniale** per far fronte ai bisogni della famiglia sull'immobile censito in NCEU di Scafati al Fl. 16 Part. 890 Sub. 33 di cui al *Lotto Unico*, con giusta annotazione ai margini dell'Atto di Matrimonio.

Si è già ribadito come **la trascrizione del fondo patrimoniale, pur essendo antecedente al pignoramento 2023, è successiva al vincolo ipotecario 2012 alla base del titolo esecutivo.**

Sulla base di tali presupposti resterà facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentita anche la Preg.ma Custodia Giudiziale, valutare **le caratteristiche di inopponibilità della costituzione del fondo patrimoniale alla procedura esecutiva EI 124/2023.**

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.

Sul fabbricato D1 di via Martiri d'Ungheria, 29 afferente al complesso condominiale "Parco Vinicio" a cui afferisce il Lotto Unico, appartamento in piano terra , **insiste organismo condominiale** con amministratore condominiale nella persona del *Dott. Omissis tel. Omissis pec: Omissis*

A seguito di richiesta formulata dalla sottoscritta CTU, l'amministratore condominiale inoltrava riscontro tramite pec in data 01/08/2024 (cfr. All.11), riferendo quanto segue:

- La **quota mensile ordinaria** è di €43,00 al mese.
- **non sono attualmente previste spese straordinarie approvate;**
- per l'immobile Sub. 33 , oggetto di pignoramento, **non risultano essere presenti pendenze per l'anno 2023 né tanto meno per l'anno 2024** (la quota condominiale è regolarmente versata dall'attuale conduttore);

Inoltre, l'amministratore condominiale ha comunicato la presenza di **tabelle millesimali** in uso e il **regolamento condominiale attualmente vigente**, ma che non ha ancora fornito alla data odierna alla sottoscritta CTU.

Ciò premesso , sarà premura della sottoscritta CTU depositare, qualora giungessero, gli eventuali elementi integrativi, e in ogni caso sugli aspetti condominiali in itinere di procedura, potrà più compiutamente relazione la Preg.ma Custodia Giudiziale.

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 (rialutazione/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 al QUESITO n.12

Preso atto dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, nonché valutate le consistenze superficiali e volumetriche di tutte le componenti afferenti, oggetto di pignoramento, di cui al **Lotto Unico**, e altresì considerati gli aspetti di difformità già illustrati, sotto il profilo edilizio e catastale, *la stima del Lotto Unico*, di seguito riportata, è stata effettuata adottando i seguenti procedimenti di stima:

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

ASTE GIUDIZIARIE

▪ **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica**

ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*. Sono stati adottati i valori medi delle **abitazioni di tipo civile cat .A/2**, in conformità sia con la categoria catastale, sia con il buono stato di conservazione e manutenzione, vicino alla media del tessuto urbano della zona di ricaduta.

▪ **Stima sintetica attraverso la comparazione con offerte di vendita comparative** di unità immobiliari a destinazione residenziale nello stesso ambito urbano.

Il **valore unitario ottenuto dalla media dei due procedimenti è stato in seguito moltiplicato per la superficie commerciale, e assoggettato ad opportune detrazioni legate a fattori di regolarizzazione** (*residue regolarizzazioni sotto i profili catastale ed edilizio effettuabili direttamente dall'Acquirente finale, a sua discrezione e nei termini legislativi concessi all'Acquirente stesso*), e **plusvalenza legate a presenza di comodi condominiali**, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*).

Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato

ASTE GIUDIZIARIE
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipo civile cat A/2* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla via Martiri d'Ungheria del Comune di Scafati (SA) ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al seguente VALORE BASE UNITARIO per la stima:

VALORI BASE UNITARI		
OMI Fascia/zona: CENTRALE/ Vie Martiri d'Ungheria, A. De Gasperi , Trieste , Roma fino a P.zza Garibaldi		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2023 Semestre 2	Abitazioni civili	(1.100+1.600)/2 = 1.350 €/mq
BORSINO IMMOBILIARE Fascia/zona: CENTRO/ Vie Martiri D Ungheria, A.de Gasperi, C.so Trieste, Roma Fino A P.zza G.Garibaldi, G.oOerdan, A.Diaz, Nuovo Cavalcavia, Nazionale		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2024	Abitazioni in stabili di fascia media	1.349 €/mq
FIAIP Fascia/zona: CENTRALE/ Via Nazionale		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2023 Semestre 2	Abitazioni civili	1500 €/mq
Vunitario medio Abitazioni $= \frac{1.350+1.349+1.500}{3} = 1.399,67 \text{ €/mq} \approx 1.400 \text{ €/mq}$		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana



ASTE GIUDIZIARIE®

Illustrazione procedimento di stima sintetica comparativa

Di seguito si riportano pertanto le offerte di vendita di abitazioni civili nello stesso ambito territoriale di via Martiri d'Ungheria, con evidenti caratteristiche di beni analoghi per orizzonte spaziale di quartiere, consistenza superficiale e pertinenze:

TECNORETE Affiliato Tecnorete: PROGETTO SCAFATI SAS Tel. 0811928 9781
 Corso Nazionale 113 84018 Scafati (SA)

Appartamento in Vendita € 190.000
 Via Volturmo 13.84018, Scafati (SA) Riferimento: 60857424
 Zona: Centro






Locali: 4 Bagni: 1 Superficie: 110 m²
 Anno di costruzione: 1958 Cucina: Abitabile Piano: Piano rialzato
 Totale piani: 6 Ascensore: Sì Stato: Buono / Abitabile
 Spese condominio: € 24/mese Giardino: Comune

Classe energetica F EP globale non rinnovabile: 175 kWh/m² anno
 EP globale rinnovabile: 175 kWh/m² anno
 EP invernale del fabbricato ⁽²⁰⁾ EP estiva del fabbricato ⁽²⁰⁾

Immobiliare Santa Maria Tel. 081 9892 1296
 Via Petrarco 46 80050 Santa Maria la Carità (NA) Fax. 081743183

Appartamento in Vendita € 230.000
 Traversa Vulcano 84018, Scafati (SA) Codice Annuncio: EK-109601509
 Zona: Centro

Locali: 3 Bagni: 2 Superficie: 118 m²
 Anno di costruzione: 1986 Cucina: Abitabile Piano: Piano rialzato
 Totale piani: 3 Ascensore: Sì Posti Auto: 1
 Garage: 1 Stato: Ottimo / Ristrutturato Spese condominio: € 20/mese
 Impianto di allarme: Sì Balcone: Sì Terrazzo: Sì
 Giardino: Privato

Classe energetica F Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Appartamento in Vendita
VIA PASSANTI TRAVERSA FITTIPALDI, SNC 84018, Scafati (SA)
Zona: Centro

€ 198.000
Riferimento: A1666



Locali: 4
Anno di costruzione: 1985
Piano: 3
Stato: Buono / Abitabile
Terrazzo: SÌ

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 3
Spesa condominio: € 30/mese

Superficie: 120 m²
Disponibilità: libero
Garage: 1
Balcone: SÌ

Classe energetica EP globale non rinnovabile: 253,61 kWh/m² anno
EP globale rinnovabile: 2,39 kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato EP estiva del fabbricato

All. 9d): Offerta immobiliare di Beni analoghi a quelli esistenti nell'ambito urbano oggetto di stima (Fonti Internet);

I risultati dell'indagine in termini di **valore unitario** sono riportati nel prospetto seguente:

CALCOLO VALORE UNITARIO di STIMA TRAMITE OFFERTE di VENDITA	
COMPARABILE 1	190.000€/ 110 mq. = 1.727,27 €/mq.
COMPARABILE 2	230.000€/ 118 mq. = 1.949,15 €/mq.
COMPARABILE 3	198.000€/ 120 mq. = 1.650,00 €/mq.
MEDIA	1.775,47 €/mq ≈ 1.780 €/mq

Considerando una media equiponderale dei valori unitari desunti su base indiretta e diretta si ottiene il seguente **valore unitario per abitazioni civili**:

VALORE UNITARIO CIVILI ABITAZIONI PRESI A RIFERIMENTO	
Stima indiretta	1.400,00 €/mq.
Stima sintetica comparativa	1.780,00 €/mq.
TOTALE	3.180,00 €/mq.
MEDIA	1.590,00 €/mq

Calcolo delle superfici omogenizzate®

Ampliamente validato il valore base unitario per la stima, per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (passaggio da superficie utile a superficie lorda desunta da rilievi grafici);
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- Le balconate sono state valutate al 25% data la visuale libera e la discreta distanza da altri fabbricati afferenti al complesso condominiale.

QUADRO CALCOLO CONSISTENZE				
OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
	Appartamento Sub. 33 Piano Terra	1.00	120,15 m ²	120,15 m ²
	Balconi	0.25	14,42 m ²	3,60 m ²
	Giardino pertinenziale	0.10	86,30 m ²	8,63 m ²
TOTALE sup. equivalente Appartamento				132,38m²

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRESIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI			
	Sup. equivalente	Vunitario medio	Valore di mercato
APPARTAMENTO SUB.33	132,38 mq	1.590,00 €/mq	210.484,2euro
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (in cifra tonda)			210.500,00 euro

Ferma restando piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente, nonché ogni parere degli Uffici Tecnici Comunali di Scafati e del Catasto (Agenzia del Territorio), la sottoscritta CTU ravvede, sotto i diversi profili catastali, edilizio/urbanistici, **a fini puramente estimativi**, i seguenti fattori minusvalenti e plusvalenti a praticarsi sul valore di mercato sopra indicato →

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI	210.500,00 €
<i>Oneri a detrarsi</i>	
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (eventuale iter di DOCEA catastale)</i>	-1.000,00 €
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie (eventuale iter di SCIA/Cila in Sanatoria) -</i>	-2.000,00 €
<i>Oneri legati pulizia e sanificazione e taluni limitati interventi di manutenzione a seguito della liberazione del cespite</i>	-1.500,00 €
<i>Plusvalenze a sommarsi</i>	
<i>Plusvalenze legate a presenza di comodi condominiali di recinzione e posti auto (5% ≈ 10.000,00 €);</i>	+ 10.000,00 €
PREZZO BASE DI VENDITA	216.000,00 €

STIMA ANALITICA di Controllo Valore LOTTO UNICO

Tale risultato per mediazione comparativa indiretta e diretta **è ulteriormente confermato dal controllo analitico per capitalizzazione dei redditi**.

- fitto mensile realmente percepito:
 $R_{\text{mensile}} = 600,00 \text{ Euro/mese}$;
- saggio annuo medio di capitalizzazione per immobili residenziali residenziali con rischio medio-basso e investimento di tutto riposto
 $r = 2,5 \%$
- oneri fiscali medi ordinari = 25%

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Vastola Tiziana

Si ha quindi per **capitalizzazione del reddito annuo**, il seguente importo del tutto analogo al Valore di Stima come computato in precedenza:

Valor Capitale di Mercato LOTTO UNICO:

$$V = \frac{R_{\text{annuo}}}{r} = \frac{600,00\text{€/mese} \times 12\text{mesi} \times [0,75]}{0,025} = \underline{\underline{216.000,00 \text{ €}}}$$

coincidente con il valore del Lotto Unico, come volevasi dimostrare.

Considerando, dunque, l'insieme dei procedimenti di stima adoperati si ottiene il **prezzo base di vendita** per l'appartamento esecutato:

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 216.000,00 € in cifra tonda

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 al QUESITO n.13

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 124/2023 **aggrede il diritto di piena ed esclusiva proprietà del Lotto Unico**, pertanto non sussistono aspetti divisionali, considerando anche il regime di separazione legale dei beni dell'esecutato e l'inopponibilità del fondo patrimoniale.

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 Debitrice 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 Debitrice esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Risposta al QUESITO n.14

Come si deduce dal **Certificato di residenza storico** rilasciato alla sottoscritta CTU il **04/06/2024**, il Sig. **Omissis (Debitore esecutato)** è residente dal **06/05/2014**, anteriamente alla data del pignoramento, ad oggi presso altro immobile in **Omissis**.

Inoltre dall'**Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** Anno Omissis Atto n. Omissis P.Omissis Serie Omissis rilasciato alla sottoscritta CTU il **04/06/2024**, risulta che il Sig. **OMISSIS (Debitore esecutato)** ha contratto matrimonio con la Sig.ra **Omissis** in Omissis il [REDACTED] scegliendo il **regime di separazione legale dei beni**.

Si ribadisce . ancora una volta, come l'acquisto in stato libero del cespite nel 2012 e l'attuale regime di separazione legale dei beni non inneschino aspetti divisionali.

Per ulteriori dettagli anagrafici, si rimanda alla consultazione dei dati anagrafici dell'esecutato in Allegati 4.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in data udienza G.E. prevista per il **01/10/2024**

Con Osservanza

Il CTU

Ing. Tiziana Vastola

ELENCO ALLEGATI

<u>ALLEGATI 1</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>NOMINA E GIURAMENTO</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 2</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 124/2023</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 3</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 4</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>CERTIFICATO DI STATO CIVILE</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 5</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>DATI CATASTALI LOTTI</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 6</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 7</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>TITOLI EDILIZI</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATO 8</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>VERBALE ACCESSO CONGIUNTO CUSTODE/CTU</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 9</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>DATI ESTIMATIVI LOTTI</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 10</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>RILIEVI METRICI E GRAFICI DI INQUADRAMENTO</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 11</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ASPETTI CONDOMINIALI</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ALLEGATI 12</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<u>ASPETTI LOCATORI</u>	Errore. Il segnalibro non è definito.

- Presenti Risposte ai 14 Quesiti del mandato C.T.U.;
- N° 1 Relazione grafico-fotografica del Lotto Unico