

**Tribunale di Nocera Inferiore**  
**I sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa M. TROISI**  
**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 146/2021**  
**(Udienza G.E. 21/11/2023)**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

*Omissis*

*Rapp.Legale: Avv. Omissis*

**PARTE DEBITRICE:**

*OMISSIS*

*OMISSIS*

*Rapp.Legale: Avv. Omissis*

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

*Avv. Maria Rosaria Aliberti*

*Ottobre 2023*

## PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data 13/04/2023, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data 20/04/2023 (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento)

## RIFERISCE

**in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 14 quesiti, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:**

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.....	4
Risposta al QUESITO n.1.....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	11
Risposta al QUESITO n.2.....	11
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	23
Risposta al QUESITO n.3.....	24
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	27
Risposta al QUESITO n.4.....	28
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	28
Risposta al QUESITO n.5.....	30
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	31
Risposta al QUESITO n.6.....	33
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	34
Risposta al QUESITO n.7.....	36
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	37
Risposta al QUESITO n.8.....	38
QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	38
Risposta al QUESITO n.9.....	39
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo .....	39
Risposta al QUESITO n.10.....	39
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	39
Risposta al QUESITO n.11.....	40
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni .....	41
Risposta al QUESITO n.12.....	42

QUESTITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	48
Risposta al QUESITO n.13.....	48
QUESTITO 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.....	49
Risposta al QUESITO n.14.....	49
CONGEDO C.T.U. ....	50



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

L'Esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; 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 determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto di 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 fogli 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: l'indicazione del bene con 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di 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 deve effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o 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 (fogli, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione allo stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipo 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 seguente **EI 146/2021** aggredisce il **diritto di piena proprietà dell'intero Lotto Unico in Scafati (SA)** in capo a **Omissis e Omissis** (*Debitori Esecutati, proprietari per quota 1/2 ciascuno*). Detto pignoramento è stato incardinato da **Omissis (Creditore Procedente)** per l'importo di [REDACTED] Euro, oltre interessi e spese. Il pignoramento nasce da vincolo Ipotecario iscritto il **Omissis** con **OMISSIS OMISSIS** da **Omissis (Creditore procedente)** i cui dettagli saranno ripresi nel Quesito 8 sulle formalità pregiudizievoli.

L'atto di pignoramento del **Omissis**, trascritto il **Omissis** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, aggredisce il **diritto di piena proprietà** delle unità immobiliari configurate dal sottoscritto CTU in un **LOTTO UNICO** di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati castali attuali:



**LOTTO UNICO (E.I. 146/2021): Piena Proprietà di Appartamento in piano rialzato con box pertinenziale al piano seminterrato di fabbricato afferente a complesso condominiale denominato "Parco Aurora", ubicati alla Via Francesco Bonaduce, al civico 29, nella zona semicentrale del Comune di Scafati.**

L'abitazione si compone di cucina, soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **100,10 mq** e due balconate con una superficie esterna complessiva di circa **25,40 mq**. Il garage pertinenziale, posto al piano seminterrato, presenta una superficie utile complessiva di circa **17,90 mq**.

#### **DATI CATASTALI ATTUALI:**

Il tutto risulta attualmente censito in

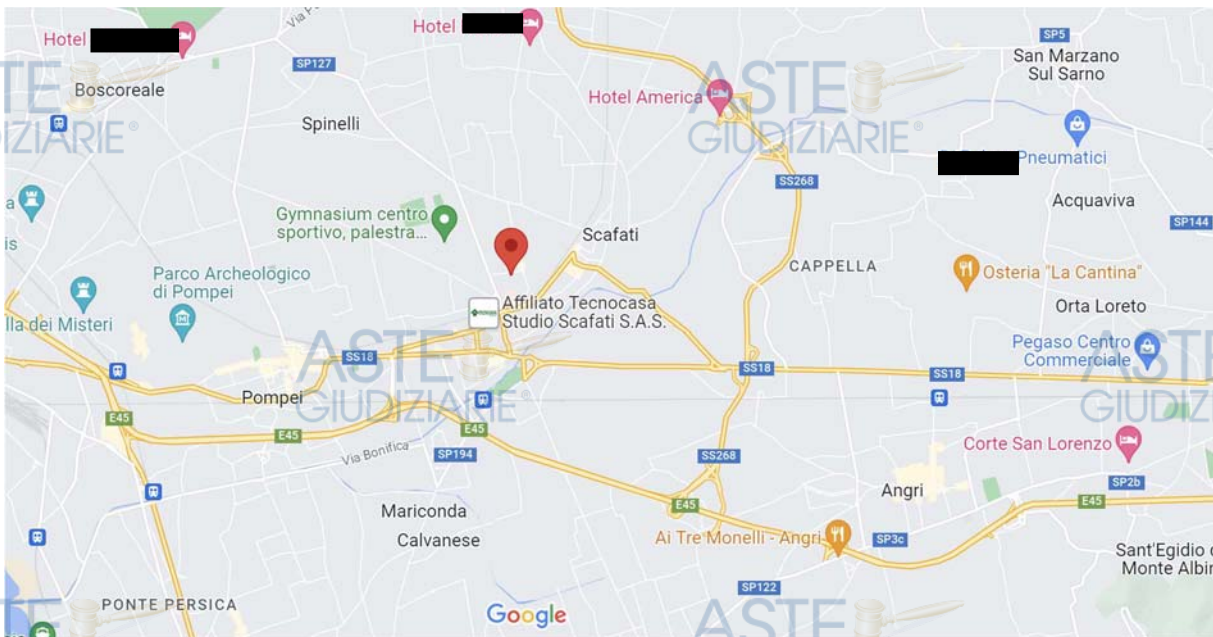
- **Abitazione civile:** N.C.E.U. Scafati (SA) Foglio **17**, **Part.1404 Sub. 5**, cat. A/2(Abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 123 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 115 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro **650,74**, piano T, Via Passanti;
- **Box pertinenziale :** N.C.E.U. Scafati (SA) Foglio **17**, **Part.1404 Sub. 40**, cat. C/6 (Autorimessa), classe 8, consistenza 19 m<sup>2</sup>, , rendita catastale euro **41,21**, piano S1, Via Passanti;

Con riferimento agli aspetti inerenti lo stato civile e il regime patrimoniale degli esecutati si relazionerà nel proseguo e nei Quesiti specifici, non intravedendo a priori motivi ostativi alla prosecuzione dell'iter procedurale.

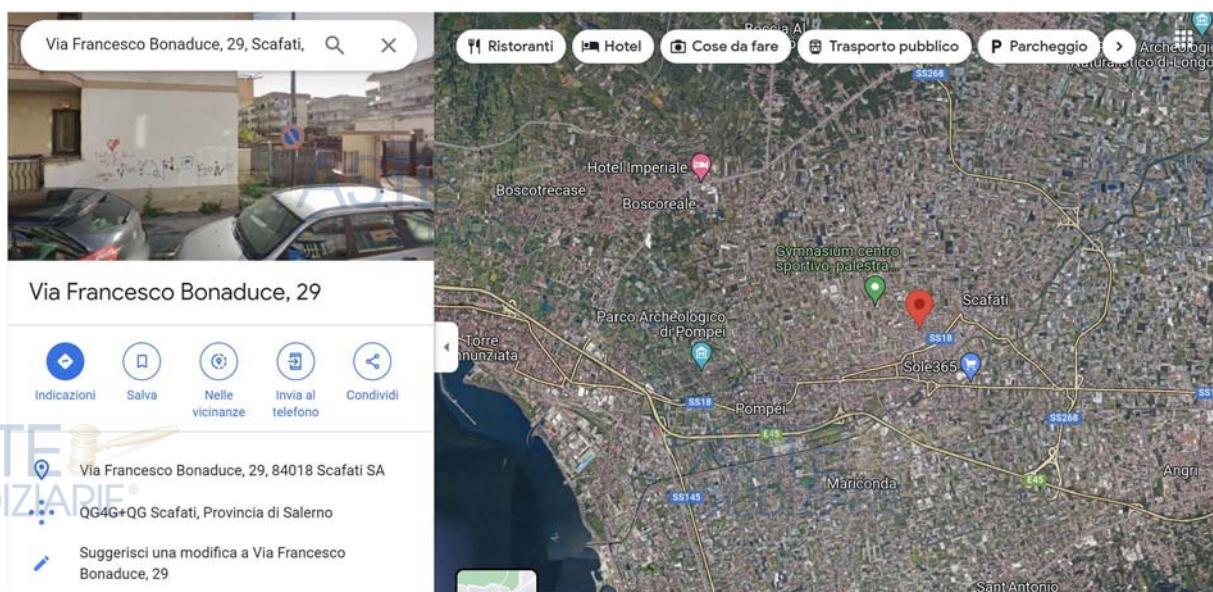
- Segue Inquadramento territoriale Lotto Unico

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO esecutato è ubicato alla *via Francesco Bonaduce, civico 29* in un contesto semicentrale del Comune di Scafati (SA). in una **zona semicentrale** del *Comune di Scafati* (SA). Si tratta dunque di un ambito urbano prossimo al complesso ospedaliero di Scafati, 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. 146/2021.



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

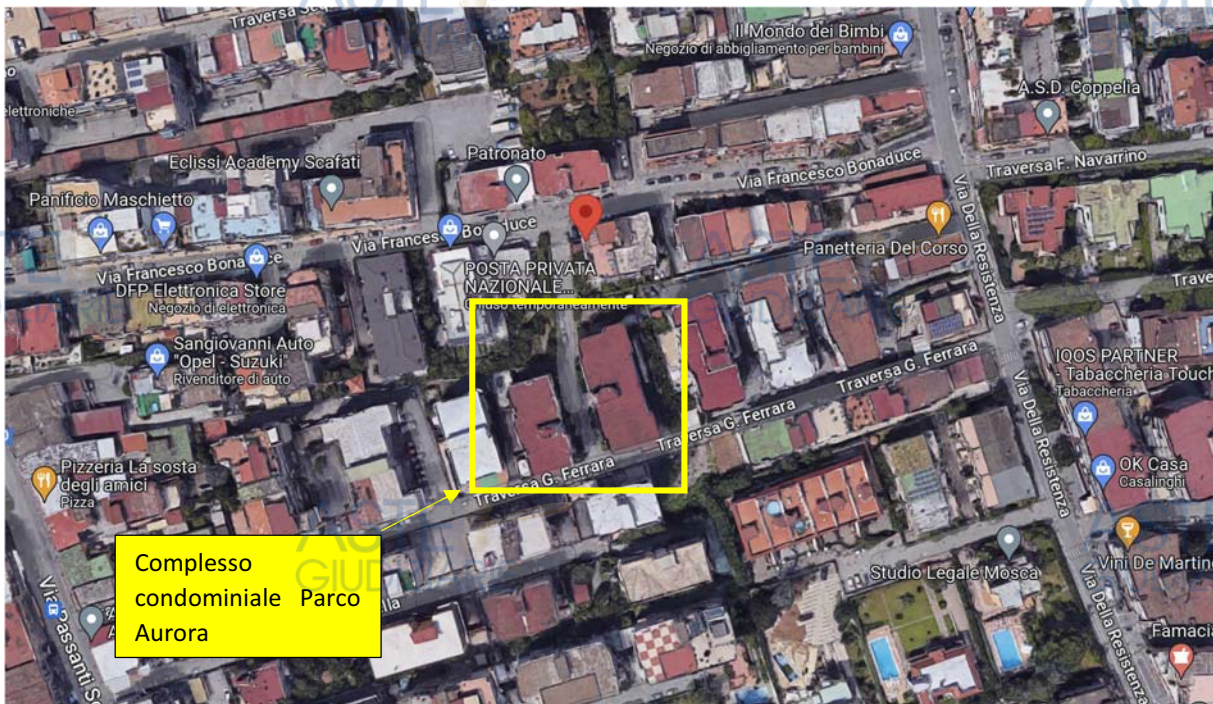


All.10 b) Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico (fonte: GoogleMaps)





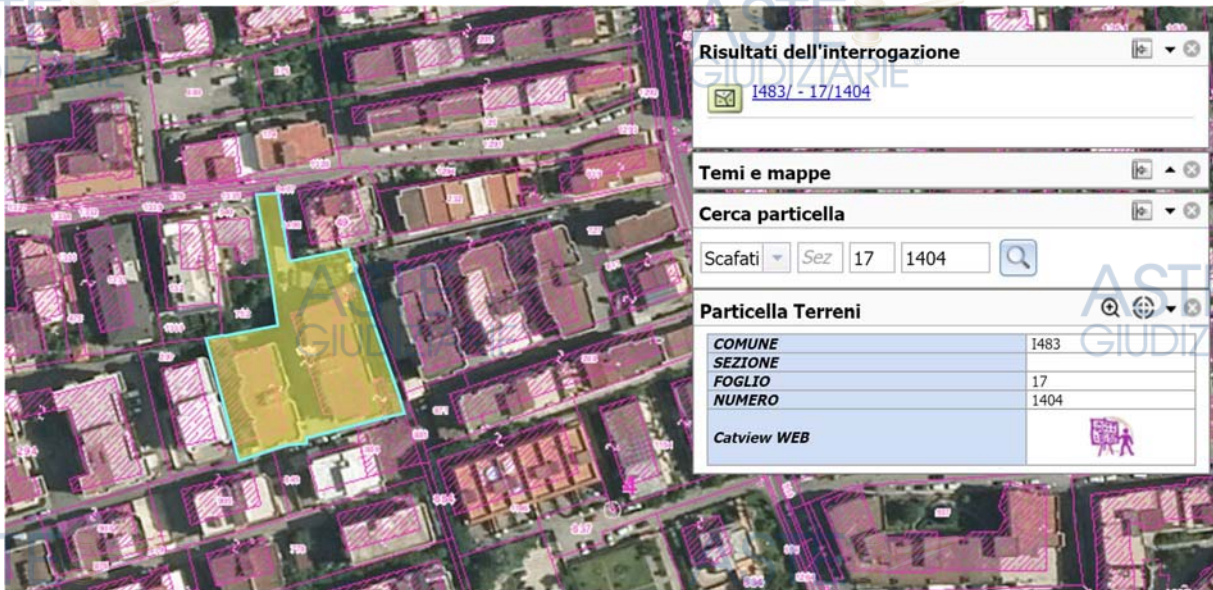
All.10 c) Ortofoto di inquadratura di dettaglio del Lotto Unico zona semicentrale che gode di una ottima posizione, contornata dai principali servizi, tra cui centri commerciali, stazione ferroviaria e plesso ospedaliero. (fonte: GoogleMaps)



Complesso  
condominiale Parco  
Aurora

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.1404, contesto condominiale di due edifici plurifamiliari condominiali in cui ricade il Lotto unico: zona semicentrale 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)

Dalla planimetria catastale nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che l'appartamento Particella 1404, Sub. 5 afferente al Lotto Unico oggetto della presente E.I. 146/2021, è dotato di due fronti balconati di affaccio e lo stesso è delimitato e confina:

- ✓ A Est tramite affacci balconati con **corte comune Part. 1404;**
- ✓ a Ovest, tramite setto perimetrale cieco con **altra unità immobiliare Part. 1404 Sub. 6 non eseguita**, e tramite porta di **ingresso al piano rialzato Int.2 con pianerottolo e vano scala condominiale;**
- ✓ a Nord tramite setto perimetrale cieco con **altra unità immobiliare. Part. 1404 Sub. 4, non eseguita;**
- ✓ a Sud, tramite affacci balconati con **corte comune Part. 1404;**

Dalla planimetria di rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 10), si evince, pur in assenza di elaborato planimetrico del livello seminterrato condominiale, che il box pertinenziale Particella 1404, Sub. 40 afferente al Lotto Unico oggetto della presente E.I. 146/2021 confina:

- ✓ A Est, tramite saracinesca avvolgibile di ingresso con corsia di manovra comune;
- ✓ a Ovest tramite setto perimetrale cieco con **altro box non eseguito** afferente allo stesso livello seminterrato di autorimessa **Part. 1404 Sub. 41;**
- ✓ a Nord, tramite setto perimetrale cieco, con spazi comuni prospicienti il vano scala, il blocco ascensore e l'accesso pedonale all'autorimessa interrata.
- ✓ a Sud, tramite setto perimetrale cieco con **altro box non eseguito** afferente allo stesso livello seminterrato di autorimessa **Part. 1404 Sub. 39;**

I confini di appartamento e box afferenti 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 dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

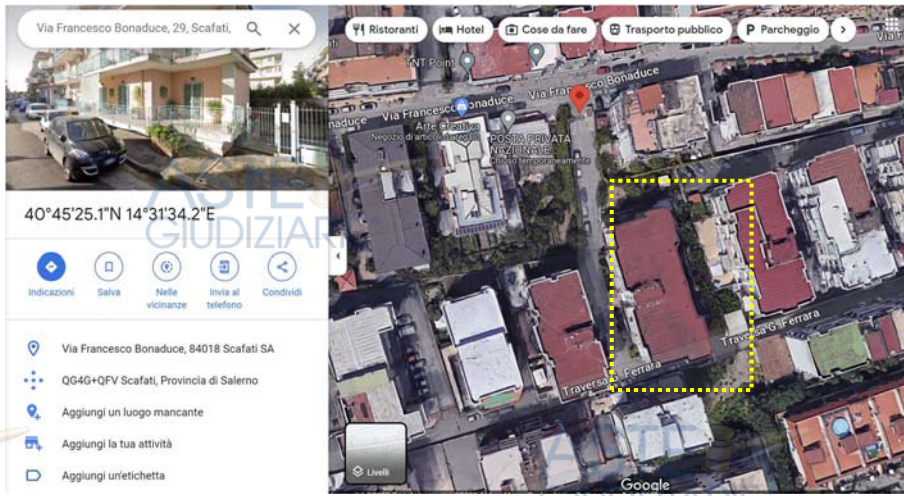
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**Risposta al QUESITO n.2****INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO**

**Il Fabbricato "A" nell'ambito del complesso condominiale di due edifici denominato "Parco Aurora", ricadente nella Part.1404, civ.29 di via Bonaduce Francesco, al cui interno sono ubicate le unità immobiliari Appartamento Sub.5 esecutato unitamente al Box pertinenziale Sub. 40,** è costituito da quattro piani fuori terra e piano seminterrato. Esso è realizzato a **struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato** e nello specifico si tratta di una struttura a pianta rettangolare con diverse balconate. **I vari impalcati sono collegati da una scala interna** a due rampe ed è presente l'impianto ascensore e la copertura



dell'edificio è piana. Il complesso immobiliare si presenta, per la sua maggiore consistenza, in medie condizioni di conservazione e manutenzione.



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

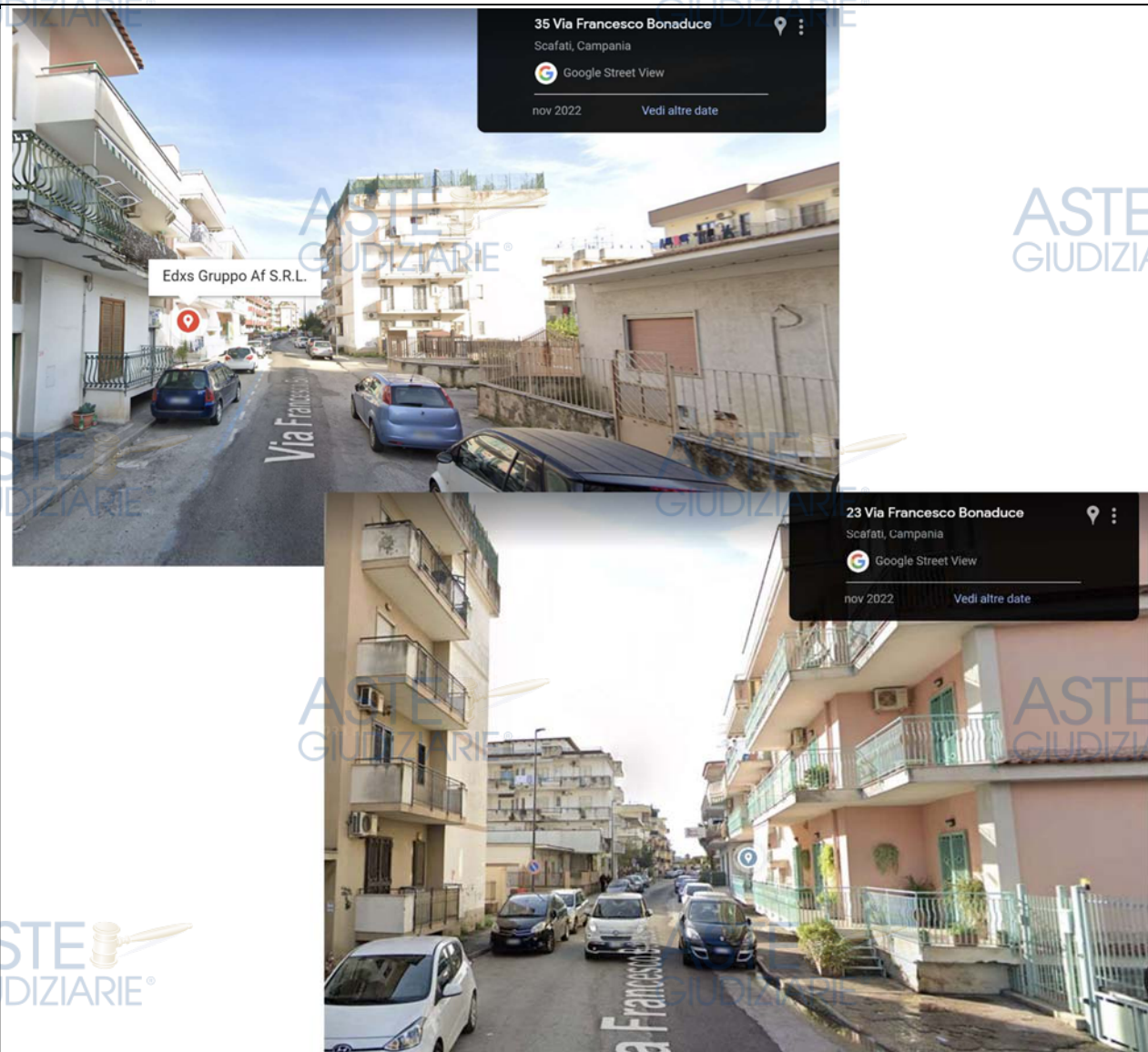


*All.10a) Inquadramento generale del **Fabbricato "A"** , con indicazione viabilità ed accesso - vista dall'alto. In particolare l'appartamento esecutato presenta due fronti di affaccio a sud ed a est. (Fonte Google Maps)*



*All.10a) Inquadramento generale del fabbricato, con indicazione viabilità ed accesso - vista dall'alto*





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



*Vista d'insieme del contesto condominiale "Parco Aurora" in cui risiedono i cespiti di cui al Lotto Unico. Le parti condominiali risultano recintate e munite di cancello pedonale e carrabile.*





**Foto 3:** Particolare degli accessi pedonale e carrabile al Condominio di via Francesco Bonaduce, al civico 29 ove è ubicato il lotto unico: appartamento e box esecutati di cui alla presente E.I.146/2021.



**Foto 4-5-6:** Diverse viste degli spazi comuni condominiali destinati essenzialmente a viabilità e spazi sosta per le auto.



**Foto 7-8-9:** Diverse viste del fabbricato in cui risiedono i cespiti pignorati., con possibilità di sosta temporanee nella viabilità interna protetta da recinzione.





**Foto 10-11:** *Diverse viste del Fabbricato "A" in cui risiedono i cespiti pignorati, con indicazione dell'androne di accesso al Fabbricato "A" nell'ambito del complesso condominiale in cui risiedono i cespiti pignorati.*



**Foto 12-13-14:** *Particolari degli interni del vano scala, con indicazione della porta ascensore del piano rialzato, raggiungibile percorrendo pochi scalini, tuttavia privi di rampa per diversamente abili.*



**Foto 15:** *Particolare porta di accesso abitazione Sub. 5*

DESCRIZIONE APPARTAMENTO SUB.5

**Piena Proprietà di Porzione di Appartamento in piano terra/rialzato con box pertinenziale esclusivo al piano seminterrato, entrambi nel Fabbricato "A" di un complesso condominiale di due edifici denominato "Parco Aurora", ubicati alla *Via Francesco Bonaduce, al civico 29*, nella zona semicentrale del' abitato di Scafati.**

L'abitazione si compone di cucina, soggiorno, due camere , due bagni , ripostiglio e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **100,10 mq** e due balconate con una superficie esterna complessiva di circa **25,40 mq**.

**ACCESSIBILITA'**

L'appartamento Sub. 5 **posto al piano rialzato** risulta accessibile con porta di accesso autonoma dal vano scala comune, percorrendo pochi gradini. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore già ampiamente descritto al paragrafo precedente.

**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 sue ed est del fabbricato; esso si compone:**

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

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

**Le finiture dei bagni** sono in medie condizioni di conservazione e manutenzione.

**Gli infissi interni**, del tipo tradizionale, consistono di porte in legno in sufficienti condizioni di conservazione. **Gli infissi esterni** sono protetti da grate metalliche di sicurezza.

**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 **box pertinenziale Sub. 40** è posto al piano seminterrato e risulta accessibile sul fronte est del Fabbricato "A" tramite corsia di manovra condominiale scoperta e saracinesca avvolgibile. Il garage pertinenziale presenta una superficie utile complessiva di circa **17,90 mq** (*capacità di un posto auto*) e risulta provvisto di impianto elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione del box auto Sub. 40 appare discreto.

Seguono planimetrie digitalizzate di appartamento e box pertinenziale →

Appartamento Sub.5  
Piano Terra  
H = 2.80 m



Box Pertinenziale Sub.40  
Piano Seminterrato  
H = 2.60 m



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
PRIMA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E.Dott.ssa Maria Troisi

LOTTO UNICO  
via F.Bonaduce ,29 -Scafati (SA)  
APPARTAMENTO PIANO RIALZATO  
NCEU Scafati Fl.17 Part.1404 Sub.5  
BOX PERTINENZIALE  
NCEU Scafati Fl.17 Part.1404 Sub.40

Nome del Disegno

**Pianta Piano Terra**

Stato del Disegno

Scala del Disegno

**Stato di Fatto**

**1:200**

Ing.CTU Esperto del Giudice  
Vastola Tiziana

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

Seguono le foto interni appartamento Sub. 5 →



INTERNI ABITAZIONE PIANO TERRA SUB.5



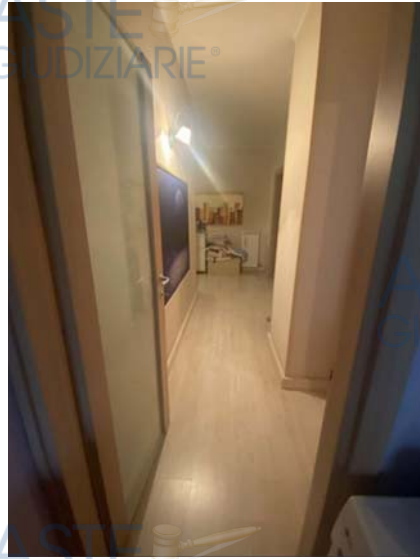
Foto 16-17: Ingresso su ampio soggiorno, dotato di affaccio su balconata lato est. Gli infissi esterni sono protetti da grate metalliche di sicurezza.



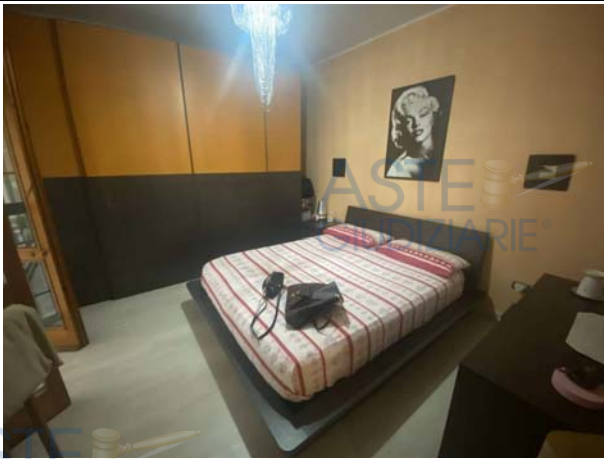
Foto 18-19: Diverse viste del soggiorno con cucina che è stata resa a vista.



Foto 20-21: Cucina, dotata di spazio pranzo, angolo cottura e affaccio su balcone lato est.



**Foto 22-23:** Disimpegno di accesso alle camere da letto, sullo stesso livello del soggiorno. L'infisso anti introspezione tra zona giorno e zona notte è stato traslato oltre la porta di accesso della cucina/pranzo.

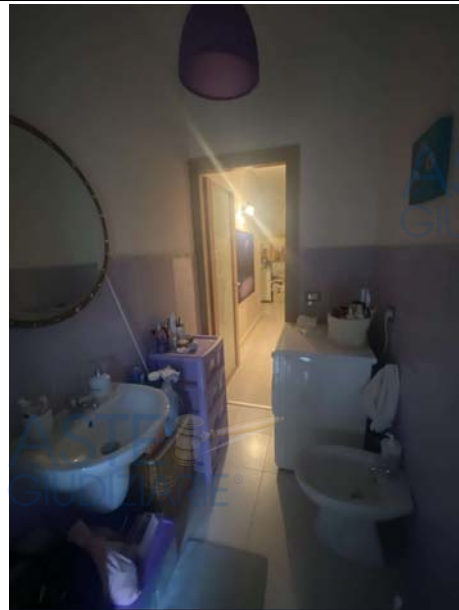


**Foto 24-25:** Camera 1 da letto matrimoniale esposta a nord, con affaccio di comunicazione sulla balconata a servizio della zona giorno.



**Foto 26-27:** Camera 2 da letto matrimoniale con balconata di affaccio lato sud.





**Foto 28-29:** Bagno di servizio con accesso sulla balconata lato sud e destinato alla lavanderia.



**Foto 30-31:** Bagno principale dotato di ampia cabina doccia, impiantistica di scarico a pavimento, lavabo con comodi poggi laterali, e finestra di areazione diretta lato est





Foto 32-33: Balcone a servizio della Camera da Letto 2 e bagno di servizio con esposizione a Sud.



Foto 34-35: Ampio balcone con esposizione ad est, a servizio del lato giorno.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Segue descrizione e foto box auto Sub. 40 →

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE BOX PERTINENZIALE SUB.40

Il *box pertinenziale Sub. 40* è posto al piano seminterrato e risulta accessibile sul fronte est del Fabbricato "A" tramite corsia di manovra condominiale scoperta e saracinesca avvolgibile. Il garage pertinenziale presenta una superficie utile complessiva di circa **17,90 mq** (capacità di un posto auto) e risulta provvisto di impianto elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione del box auto Sub. 40 appare discreto.

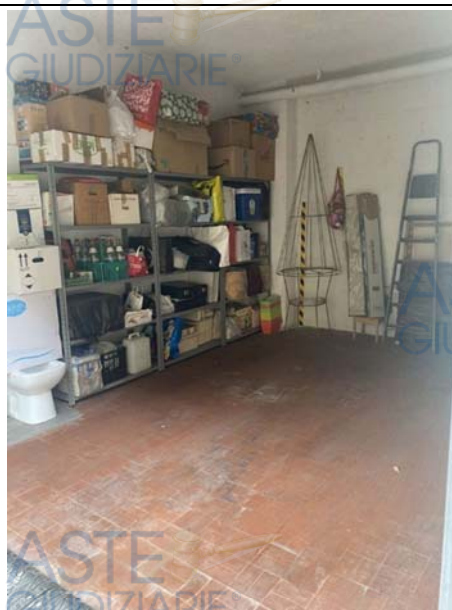


Percorso interno allo spazio condominiale per accedere dal cancello civ. 29 al box pertinenziale esclusivo Sub. 40 di cui al Lotto Unico.



**Foto 36-37:** Viste dell'accesso carrabile al box pertinenziale tramite saracinesca avvolgibile. Un comodo percorso pedonale laterale rispetto al box permette di raggiungere il vano scale del Fabbricato "A".





**Foto 38-39:** Interni del box pertinenziale con pavimentazione in piastrelle, leggero gradino munito di piccola rampa di rialzo rispetto all'asfalto condominiale e presenza impianto elettrico. L'esigua metratura consente capacità di ospitare un solo posto auto di media cilindrata con spazi deposito limitati a ristrette fasce perimetrali.

Per ulteriori dettagli fotografici ed illustrativi si rimanda alla galleria grafico - fotografica, priva di dati sensibili, e destinabile alla pubblicità immobiliare, redatta in un separato file diverso dal presente elaborato.

L'unità immobiliare Sub. 5 risulta **sprovvista di attestazione di prestazione energetica** e i **costi per la redazione** della stessa si stimano in **150,00 Euro**.

### QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o



disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

### Risposta al QUESITO n.3

Le visure storiche della Particella 1404 Subb. 5 e 40 riportano correttamente gli intestatari Omissis e Omissis (Debitori esecutati), specificandone sia il regime patrimoniale di Omissis al momento dell'acquisto, sia dante causa dei debitori Omissis in comunione dei beni con Omissis, con gli estremi del titolo di provenienza del cespite (Atto per Notaio Omissis). Il codice fiscale degli esecutati risulta validato in anagrafe tributaria ed altresì gli identificativi catastali compaiono in mappa Wegis.

Il fabbricato condominiale "A" del più ampio complesso condominiale denominato "Parco Aurora" afferente all'attuale Part. 1404 (ex Part. 298 entrambi i mappali con la vecchia toponomastica catastale di via Passanti, attuale via Bonaduce F.) non è provvisto di elaborato planimetrico ed elenco immobili: pur tuttavia i confini di appartamento e box risultano agevolmente individuabili.

Si riepilogano di seguito, in forma tabellare gli identificativi dei cespiti afferenti al Lotto Unico .

### **- APPARTAMENTO PIANO RIALZATO - fog.17- part. 1404- sub.5**

#### DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
17	1404	5	A/2	4	6 vani	123 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	650,74 €

**DATI CATASTALI PREGRESSI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
17	298	5	A/2	4	6 vani	-	-	650,74 €

**- BOX PERTINENZIALE PIANO SEMINTERRATO - fog.17- part. 1404- sub.40**

**DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale		Rendita
17	1404	40	C/6	8	19 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>		41,21 €

**DATI CATASTALI PREGRESSI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup.catastale		Rendita
17	298	40	C/6	8	19 m <sup>2</sup>	-		41,21 €

**CRONISTORIA DATI CATASTALE**

PERIODO	INTESTATARI
dal 02/09/2011	<b>Omissis</b> nato a Omissis il Omissis Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS <b>Omissis</b> nata a Omissis il Omissis Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
Dal 16/10/2009	<b>Omissis</b> nato a Omissis il Omissis Proprietà fino al 19/06/1990
Dal 19/06/1990	<b>Omissis</b> nato a Omissis il Omissis Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

**DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA (24/10/2007)**

<p><b>Appartamento</b> sito al piano rialzato, distinto con l'interno due, composto da sei vani catastali. Confinante a nord in parte scala ed in parte con appartamento interno tre, a sud in parte con appartamento interno uno ed in parte con area condominiale scoperta, ad est con area condominiale scoperta. Censito in NCEU del Comune di Scafati al foglio 17 particella 1404 sub 5, piano T, categoria A/2, classe 4, vani 6, R.C.€. 650,74.</p> <p><b>box cantinola</b> in piano seminterrato, distinto con il numero interno due. Confinante a nord con area condominiale coperta, a sud con box cantinola interno uno, ad est con area condominiale scoperta.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

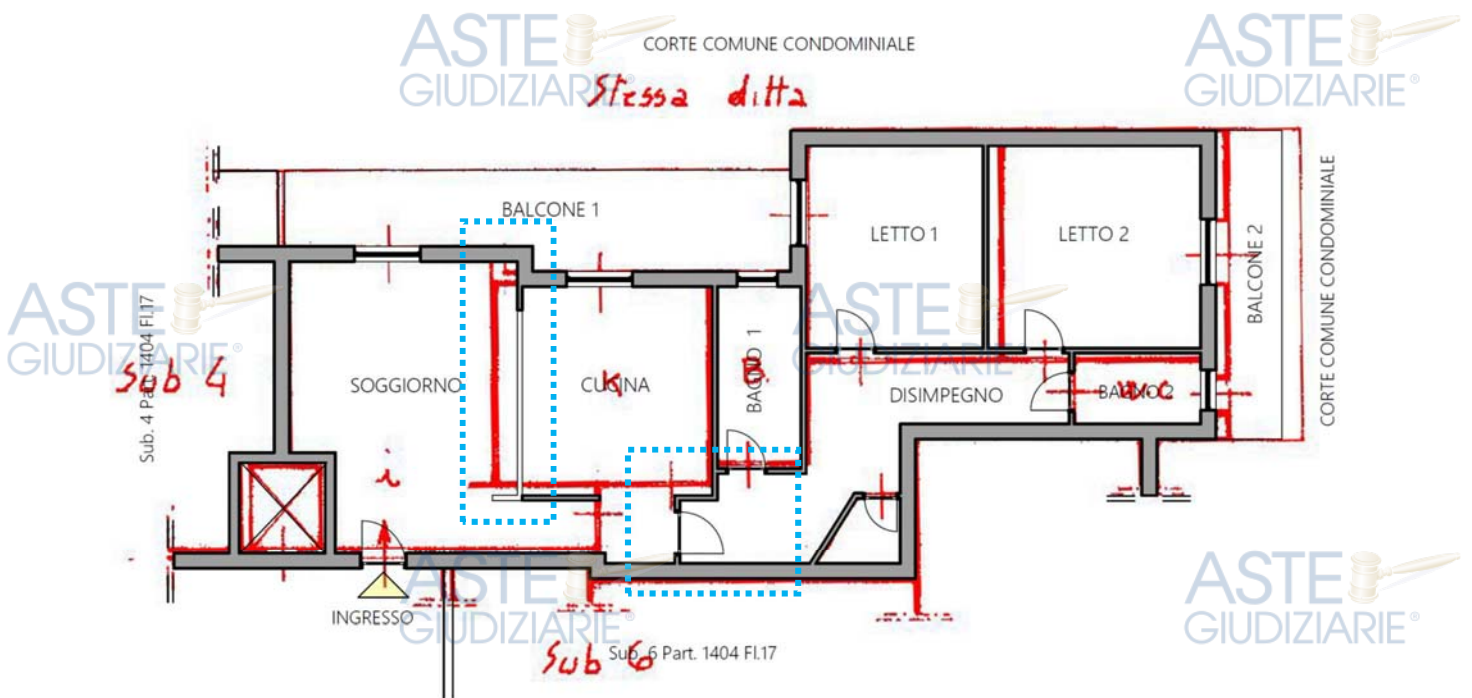
Censito in NCEU del Comune di Scafati al foglio 17 particella 1404 sub 40, piano S1, categoria C/6, classe 8, consistenza metri quadrati 19, R.C.€. 41,21.

### DATI ATTO DI PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE (27/11/2018)

Comune Scafati (SA) - Catasto Fabbricati - Foglio 17 - p.lla 1404 - sub 5 - cat A/2 -  
Comune Scafati (SA) - Catasto Fabbricati - Foglio 17 - p.lla 1404 - sub 40 - cat C/6 -  
- per la **quota di 1/2 della piena proprietà** al Sig. Omissis;  
- per la **quota di 1/2 della piena proprietà** alla Sig.ra Omissis.

Dal confronto degli identificativi nelle varie epoche si evince come i principali identificativi del cespite abbiano subito una variazione, in particolare la pregresa Part.298, con bonifica di identificativo catastale del 16/10/2009 Prat. SA 0503388 è stata soppressa ed è divenuta l'attuale Part. 1404. L'Ipoteca Volontaria, alla base del titolo esecutivo, riporta gli attuali identificativi particellari, mentre solo l'atto di Provenienza ultraventennale del 1990 riporta la pregresa Part. 298. I subalterni Sub. 5 e Sub. 40 non hanno subito variazioni.

Si riporta di seguito la **sovrapposizione della planimetria catastale (in rosso) con la planimetria dello stato dei luoghi (in grigio)** ai fini dell'individuazione delle lievi difformità catastali →



Sovrapposizione di planimetria catastale (in rosso) e planimetria di rilievo dello stato dei luoghi, dell'appartamento (sub.5) afferente al lotto Unico, con indicazione delle difformità riscontrate.



Da un confronto tra la planimetria catastale e la planimetria digitalizzata dello stato dei Luoghi si evincono i seguenti elementi di lieve discrasia non ostante alla Vendita Giudiziale:

- La planimetria catastale dell'appartamento Sub. 5 presentata in data 01/08/1989 **risulta difforme** dallo stato effettivo dei luoghi per una **diversa distribuzione degli spazi interni**, dovuti all'eliminazione di un tramezzo divisorio tra il vano cucina e l'ambiente soggiorno, onde creare un ambiente unico e la traslazione del setto divisorio tra zona giorno e zona notte.
- La planimetria catastale del box pertinenziale Sub. 40 presentata in data 01/08/1989 **risulta sostanzialmente conforme** allo stato effettivo dei luoghi.

Pertanto il sottoscritto CTU nella formazione del prezzo base di vendita, in considerazione delle pratiche di riaggiornamento DOCFA della planimetria catastale, relativa al solo Appartamento Sub.5, considererà circa 1000,00 Euro, quale detrazione opportuna.

Il CTU ha temperato tali incidenze nella formazione del prezzo base di vendita, risultando detti oneri come ricadenti presumibilmente a carico dell'Acquirente finale. .

*Per ulteriori dettagli catastali si rimanda agli allegati 5 del volume allegati.*

#### **QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

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

**LOTTO 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 ed intera proprietà di Piena Proprietà di Appartamento in piano rialzato di fabbricato condominiale con box pertinenziale al piano seminterrato**, ubicati alla Via Francesco Bonaduce, al civico 29, nella **zona semicentrale** del Comune di Scafati.

L'abitazione si compone di cucina, soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **100,10 mq** e due balconate con una superficie esterna complessiva di circa **25,40 mq**. Il garage pertinenziale, posto al piano seminterrato, presenta una superficie utile complessiva di circa **17,90 mq**. L'appartamento Sub. 5 confina a **Est** tramite affacci balconati con **corte comune Part. 1404**; a **Ovest**, tramite setto perimetrale cieco con **altra u.i.u. Part. 1404 Sub. 6** e tramite porta di ingresso con **vano scala condominiale**; a **Nord** tramite setto perimetrale cieco con **altra u.i.u. Part. 1404 Sub. 4**; a **Sud**, tramite affacci balconati con **corte comune Part. 1404**. Il box pertinenziale Sub. 40 confina a **Est**, tramite saracinesca avvolgibile di ingresso con corsia di manovra comune **Particella 142 Sub.1**, a **Ovest** tramite setto perimetrale cieco con altro box non esecutati afferenti allo stesso livello seminterrato di autorimessa **Part. 1404 Sub. 41**, a **Nord**, tramite setto perimetrale cieco spazi comuni prospicienti il vano scala, il blocco ascensore e l'accesso pedonale all'autorimessa interrata, a **Sud**, tramite setto perimetrale cieco con altro box non esecutati afferenti allo stesso livello seminterrato di autorimessa **Part. 1404 Sub. 39**; Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Lo stato dei luoghi risulta difforme alla **Concessione Edilizia N.70/88 del 27/07/1988** per una diversa distribuzione degli spazi interni e la posizione delle bucaure esterne.

**PREZZO BASE VENDITA INTERO LOTTO UNICO euro 185.000,00 €;**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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



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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del Debitrice esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non 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 Debitrice 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 lotto unico, costituito da **Appartamento in piano rialzato di fabbricato condominiale con box pertinenziale al piano seminterrato**, ubicati alla Via Francesco Bonaduce, al civico 29, nella zona semicentrale del Comune di Scafati, è pervenuto per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e quindi, in solido, per il diritto di proprietà in capo ai **Debitori Omissis e Omissis**, all'**epoca dell'acquisto Omissis in Omissis**, in virtù del seguente titolo di proprietà:

- **Atto di Compravendita** (Titolo di Proprietà principale) del **Omissis Rep. Omissis** Racc. **Omissis** per notaio Dott. *Omissis*, trascritto a Salerno il **Omissis** ai n. ri R.G. **Omissis** e R.P.**Omissis**, inerente la compravendita dei cespiti esecutati in favore di *Omissis e Omissis* e contro *Omissis e Omissis* (in regime di comunione legale dei beni) ;

Relativamente alle **provenienza ultraventennale**, per confronto comparato tra quanto riportato in Certificazione Notarile sostitutiva per notaio Dott. *Omissis*, quanto riferito nel testo dell'Atto di Compravendita per notaio *Omissis* e si specifica quanto segue:

Al dante causa Sig. *Omissis*, unico acquirente, coniugato in regime di comunione dei beni, i cespiti di cui al Lotto Unico erano pervenuti in virtù di Atto di Compravendita per notaio *Omissis* di cui si riportano gli estremi della trascrizione :

- **Nota di Trascrizione Atto di Compravendita** (Provenienza ultraventennale) del *Omissis* trascritto il *Omissis* RG. *Omissis* RP. *Omissis* (variata in data *Omissis*) per notaio *Omissis*, inerente la compravendita dei cespiti esecutati, **appartamento piano rialzato** identificato in NCEU Scafati al Fl.17 *ex Part.298 Sub. 5* ( *attuale Part. 1404 Sub. 5*) e **box/cantinola al piano seminterrato** identificato in NCEU Scafati al Fl.17 *ex Part.298 Sub. 40* ( *attuale Part. 1404 Sub. 40*) a favore di *Omissis* e contro *Omissis* (*società costruttrice del complesso condominiale*);

Negli atti di compravendita viene specificato il trasferimento anche dei diritti su parti e pertinenze comuni, con il complesso condominiale di due edifici di via Bonaduce civ. 29 provvisto di regolamento condominiale e tabelle millesimali.

Pertanto può desumersi una soddisfacente la continuità trascrittiva ultraventennale di provenienza del cespite.

Il sottoscritto CTU ha perlato diligentemente reperito l'Atto di Compravendita principale del *Omissis* e la trascrizione ultraventennale del *Omissis*. Per ulteriori dettagli e confronti con la certificazione notarile si rimanda, dunque, alla consultazione del gruppo 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 Debitrice 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* in seguito a richiesta di accesso agli Atti protocollata al n. 0046584 del 17/08/2023, si può affermare che il complesso condominiale di due fabbricati attuale civ.29 di via Bonaduce (*ex via Passanti in atti catastali*) in cui ricado i cespiti pignorati è stato edificato, in zona omogenea di tipo B3 degli allora vigenti strumenti urbanistici, in virtù del seguente titolo originario:

- Concessione Edilizia N.70/88 del 27/07/1988 (Prat. Edilizia N. 9938 del 1987) per la costruzione fabbricati sui mappali 298-299-541 del Fl.17 del Comune di Scafati a seguito delle Domande presentate da Omissis e Omissis e successiva domanda di voltura a nome di Omissis con Amm.re Omissis(*cfr.All.7a*);
- Successivamente, a seguito di interpellazione per nominativi dell'archivio informatizzato dell'UTC del Comune di Scafati non risultano titoli edilizi minori (SCIA o CILA intestati a Omissis, Omissis e Omissis)

Dal confronto dei grafici piano rialzato e piano interrato allegati alla Concessione Edilizia originaria del 1988 con le rappresentazioni planimetriche catastali e digitalizzate stato effettivo luoghi di appartamento e box emerge una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, la posizione delle bucaure esterne dello stesso ed altresì una diversa conformazione del box auto.

*Segue confronto tra i grafici di progetto e lo stato effettivo dei Luoghi →*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

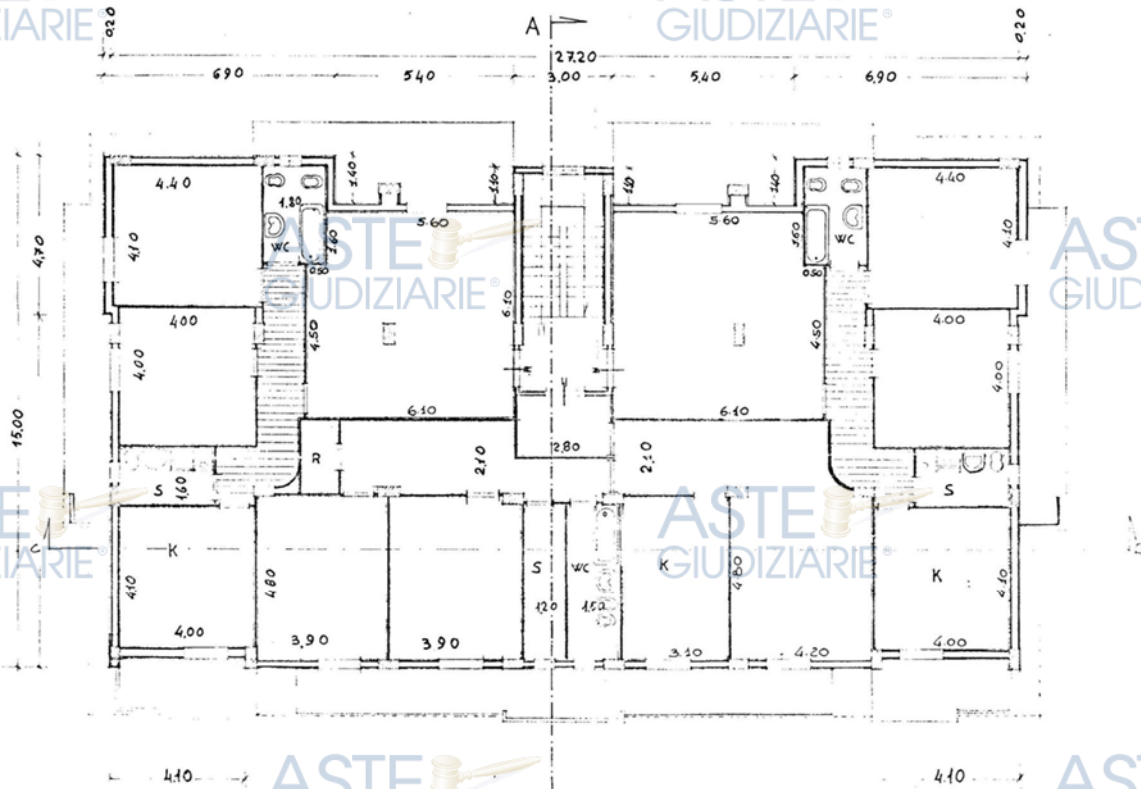
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

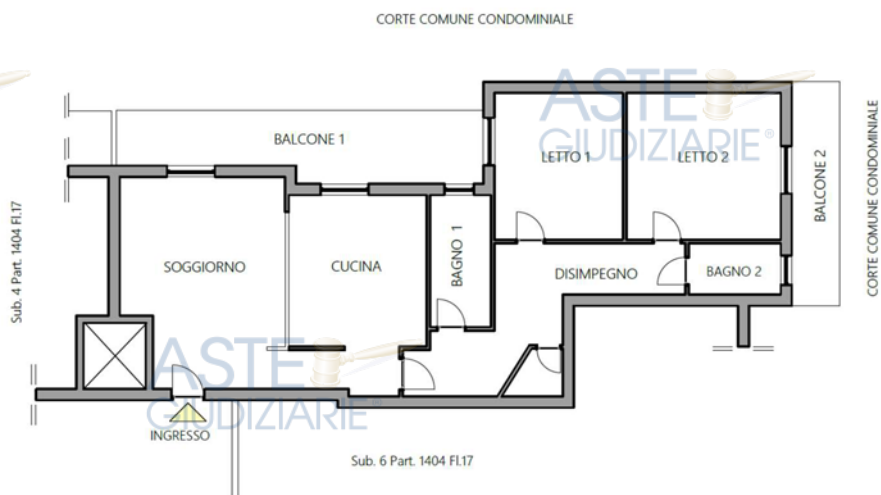
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



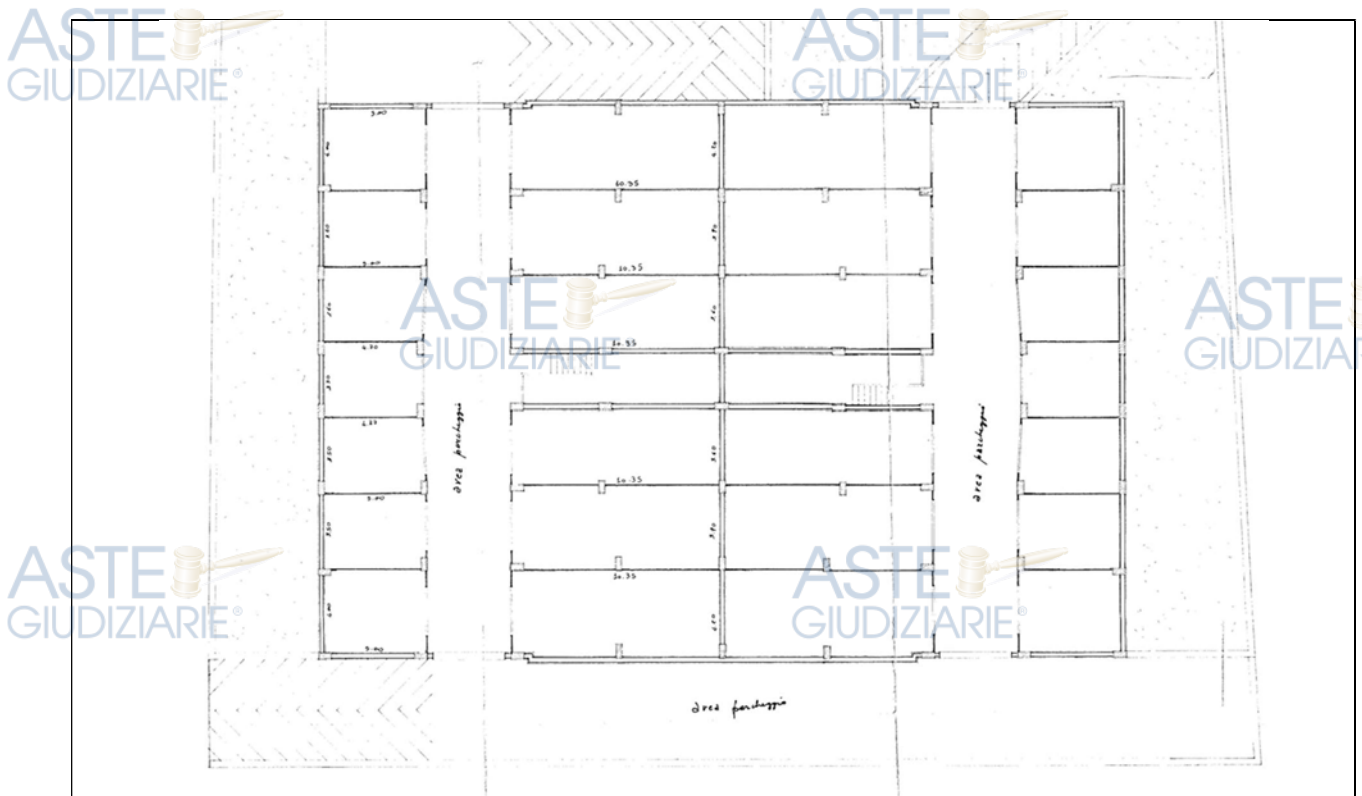
PIANTA PIANO TIPO CORPI A E B [PIANTA PIANO REALZATO, 1°, 2° e 3° PIANO]

*Pianta piano tipo Corpi A e B allegata alla Concessione Edilizia N.70/88 del 27/07/1988*

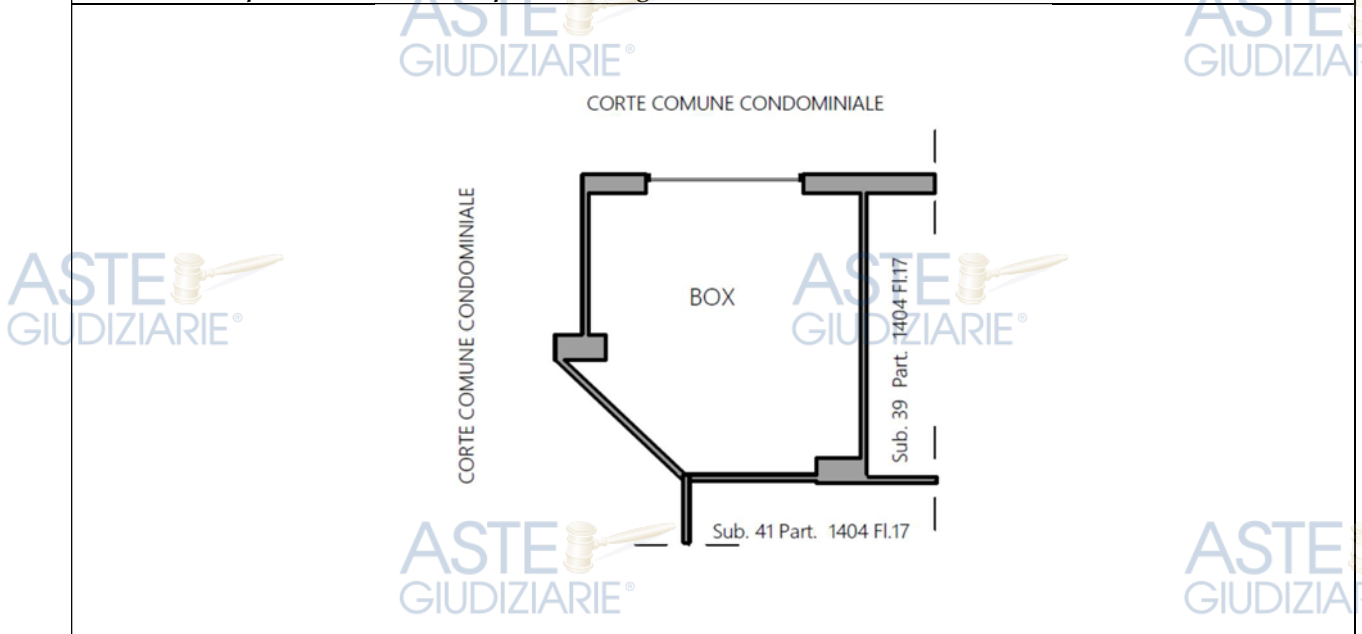


*Planimetria di rilievo stato effettivo Luoghi Appartamento Sub.5 Piano rialzato*





*Pianta piano Cantinato Corpi A e B allegata alla Concessione Edilizia N.70/88 del 27/07/1988*



*Planimetria di rilievo stato effettivo Luoghi Appartamento Sub.5 Piano rialzato*

Da interlocuzione verbale avuta con il personale tecnico dell'UTC di Scafati e, in ogni modo, ferma restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (UTC di Scafati e Agenzia del Territorio Catasto), il sottoscritto CTU, a fini estimativi, ha contemperato i costi relativi alla regolarizzazione sotto il profilo edilizio di tali difformità con **l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (SCIA in Sanatoria) quantificandoli in circa 3000,00 Euro.** Tale somma sarà detratta, unitamente alle altre voci di cui ai Quesiti precedenti e successivi, dal valore di mercato nella formazione del prezzo di base vendita del Lotto Unico.

**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 31/05/2023 l'**immobile, oggetto di pignoramento, risulta occupato Omissis Omissis, unitamente al Omissis**. Inoltre, in tale occasione la Sig. Omissis ha esibito Omissis dal Omissis esecutato Sig. Omissis, che risulta residente Omissis come emergerebbe anche dalle notifiche giudiziarie presso il Omissis.

Risultano assenti altresì contratti di locazione verso Terzi (immobile da ritenersi libero ai fini della presente EI 146/2021).

In ogni modo sulla situazione di possesso potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale.



**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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
  - 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 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Con riferimento al Lotto Unico, relativamente ai vincoli presumibilmente inquadrabili nella sezione B, da cancellare all'interno della procedura, si rappresenta **l'esistenza di pignoramento intentato** da *Omissis* su cui è incardinata la presente procedura i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del *Omissis*, trascritto il *Omissis* ai num.ri *R.G. Omissis R.P. Omissis* a favore di *Omissis (Creditore Procedente)* e contro *OMISSIS e OMISSIS, debitori esecutati per quota di 1/2 ciascuno e insieme per l'intero*, sui cespiti di cui al Lotto Unico esecutato. Pignoramento eseguito per *Omissis* € oltre interessi e spese;

Tale pignoramento poggia sul **vincolo ipotecario del 2011**, ed i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e alla base del titolo esecutivo*). *Ipoteca* iscritta il *Omissis* ai num.ri *OMISSIS R.P. Omissis*, a favore di *Omissis (Creditore procedente)* e contro *OMISSIS e OMISSIS (Debitori esecutati)* sui cespiti di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per [REDACTED] € oltre interesse e spese

*Per ulteriori dettagli su pignoramento e sua trascrizione nonché su vincoli ipotecari si rimanda alla consultazione degli Allegati 2 e 6;*

*Con riferimento alle difformità di natura urbanistico/ edilizia nonché ai costi e agli interventi per la regolarizzazione del Lotto Unico, si è già detto ampiamente al quesito 6 precedente 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 in parco residenziale condominiale edificato dalla società Omissis con Amministratore Omissis, su suoli ex P.IIe 298-299 - 541 di *ex via Passanti* sempre Fl.17( attuale Part. 1404 di via Bonaduce) in precedenza di proprietà di Omissis e 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 costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto 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.**

**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.

Come dichiarato dalla Sig.ra *Omissis* (Debitrice) in sede di sopralluogo congiunto Custode/CTU sull'immobile oggetto di pignoramento insiste organismo condominiale, amministrato dal *Dott. Omissis - tel. Omissis - mail :Omissis*.

Ferma restando che sull'evoluzione delle pendenze condominiali potrà più compiutamente relazionare in itinere la Custodia Giudiziaria, la sottoscritta CTU tramite l'istanza mossa all'Amministrazione Condominiale, retta dalla *Omissis con Amministratore Dott. Omissis*, ha ricevuto il seguente riscontro in data **03/10/2023** (cfr. All.ti 11), in particolare:

- Il complesso condominiale denominato "Parco Aurora" in cui risiedono i cespiti pignorati è provvisto di regolamento condominiale approvato dall'assemblea del 28/11/1998 (cfr.All.11a);
- a far data dal **31/03/2023** e sino al **15/09/2023** i cespiti di proprietà dei signori *Omissis* e *Omissis*, ora pignorati e così facenti parte del predetto fabbricato condominiale, hanno maturato un ammontare relativo in particolare a quote condominiali straordinarie, scadute e non pagate, per un ammontare complessivo pari a complessivi Euro 550,64 (*legate a fondo spese legali per procedimenti Giudiziari contro Terzi, Manutenzione Straordinaria dell'impianto delle acque pluviali ed intervento di manutenzione dei lastrici solari*) (cfr.All.11d);
- Con riferimento alle quote ordinarie, dallo studio del bilancio preventivo "Ordinaria 2023" Periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 (cfr.All.11b) dell'Esercizio Ordinario e Riparto preventivo con prospetto rate "Ordinaria 2023 (cfr.All.11c) del "Parco Aurora" approvato dall'assemblea in data 30/06/2023, si può dedurre che per l'appartamento Sub. 5, afferente al Lotto Unico, grava un costo totale di gestione ordinaria annuo pari a 412,81 € e per il box Sub. 40, afferente al Lotto Unico, grava un costo totale di gestione ordinaria annuo pari a 79,10 €.

Inoltre, l'amministratore condominiale *Dott. Omissis* non ha rappresentato l'esistenza di Procedure Giudiziarie nei confronti dei debitori esecutati per il recupero del credito condominiale.

Tale somma sarà detratta in cifra tonda per leggero eccesso (**1.500 €**) considerando i tempi procedurali, unitamente alle altre voci di cui ai Quesiti precedenti e successivi, dal valore di mercato nella formazione del prezzo di base vendita del Lotto Unico.

Su ulteriori aspetti condominiali potrà in ogni caso relazionare più ampiamente e dettagliatamente la Custodia Giudiziale, già predisposta dall'Ill.ma GE.



**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 del discreto stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari con caratteristiche di indipendenze ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, nonché valutate le consistenze superficiali e volumetriche di tutte le componenti afferenti al Lotto Unico oggetto di pignoramento, la stima dei cespiti, di seguito riportata, è stata effettuata adottando i seguenti procedimenti di stima :

- **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 con riferimento alla categoria A/2 delle abitazioni civili, in quanto è presente la necessità di riallineamento/ regolarizzazione rispetto alle rappresentazioni catastali ed edilizie.
- **Stima sintetica attraverso la comparazione diretta con offerte di vendita di beni analoghi**, ovvero di unità immobiliari a destinazione residenziale nello stesso ambito territoriale semicentrale del Comune di Scafati;

Pertanto, Il **valore unitario ottenuto dalla media dei due procedimenti è stato in seguito moltiplicato per la consistenze superficiale effettivamente rilevata, praticando le aliquote di omogenizzazione più opportune per le pertinenze (ivi comprese sia i comodi condominiali plusvalenti delle parti comuni, sia le aliquote minusvalenti legate in particolare alle pendenze condominiali, alle residue regolarizzazioni/ripristini sotto i profili edilizi e catastali, effettuabili direttamente dall'Acquirente finale a sua discrezione e nei termini legislativi concessi all'Acquirente stesso), 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 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 m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), 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 forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località semicentrale del Comune di Scafati (SA) ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO:

### Valori OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Semicentrale-ZONA A N DI VM D'UNGHERIA INCL. VIE CAVALLARI

Codice zona: ALANO-PASSANTI-RESISTENZA-A. DE GASPERI-POGGIOMARINO-C.T.

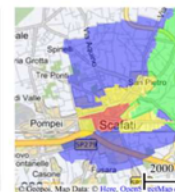

Microzona: SPIETRO

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Localizzazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1600	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	3,9	5,6	L
Autorimesse	Normale	920	1200	L	2,9	3,8	L
Box	Normale	980	1300	L	3,8	4,8	L

**Vunitario su base omi App. =  $\frac{1250+1600}{2} = 1.425$  €/mq di sup. equivalente**

**Vunitario su base omi Box =  $\frac{980+1300}{2} = 1.140$  €/mq di sup. equivalente**



**Borsino Immobiliare**



**Scafati (SA)**  
Via Francesco Bonaduce, 84018 Scafati Sa, Italia

ZONA ZONA A/N DI V.M.D. UNGHERIA, INCLUDE VIE CAVALLARO CATALANO PASSANTI RESISTENZA A.DE GASPERI POGGIOMARINO C.TRIESTE S.PIETRO

**Abitazioni** in stabili di fascia media  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro <b>1.131</b>	Valore medio Euro <b>1.414</b>	Valore massimo Euro <b>1.696</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

---

**Box auto & Autorimesse**  
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro <b>942</b>	Valore medio Euro <b>1.111</b>	Valore massimo Euro <b>1.280</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Vunitario su base Borsino Immobiliare App. = **1.414 €/mq** di sup. equivalente

Vunitario su base Borsino Immobiliare Box = **1.111 €/mq** di sup. equivalente



**QUOTAZIONI METROQUADRO**  
GUIDA AI VALORI IMMOBILIARI, STRADA PER STRADA  
**SALERNO E PROVINCIA**

Scafati - Semicentrale - Zona Ospedaliera  
**SCAFATI**

Link: <https://www.quotazionimetroquadro.it/publica/sashort.php?id=1669>

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	1550	4
2022	Abitazioni tipo economico	1350	3,5
2022	Abitazioni Signorili	1650	4,8
2022	Ville e Villini	1700	6
2022	Box	850	3

Vunitario su base Metro Quadro App = **1550 €/mq** di sup. equivalente

Vunitario su base Metro Quadro Box = **850 €/mq** di sup. equivalente

Dalla media delle tra fondi indirette scaturiscono i **valori unitari di base per la stima indiretta** →

**Valore Unitario medio Abitazioni di tipo civile su base indiretta:**

Vunitario medio App. =  $\frac{1425+1.414+1.550}{3} \approx \underline{1.463 \text{ €/mq}}$  di sup. equivalente

**Valore Unitario medio Box di tipo civile su base indiretta:**

Vunitario medio Box. =  $\frac{1.140+1.111+850}{3} \approx \underline{1.034 \text{ €/mq}}$  di sup. equivalente

## Illustrazione procedimento di stima sintetica comparativa

Di seguito si riportano pertanto le **offerte di vendita all'attualità di abitazioni civili nello stesso ambito territoriale** (beni analoghi per orizzonte spaziale, ricaduta in organismi condominiali, etc.);

### Appartamento in Vendita

Via De Gasperi 84018, Scafati (SA)  
Zone: Centro

€ 219.000

Riferimento: 60591288



Locali: 4  
Riscaldamento: Autonomo  
Balcone: Sì  
Giardino: Privato  
Spese condominiali: 30 € Mensili

Bagni: 2  
Condizionatore: Sì  
Piano: Piano rialzato  
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 120 m<sup>2</sup>  
Cucina: Abitabile  
Totale piani: 3  
Arredamento: Non Arredato

**Classe energetica** EP globale non rinnovabile: 175,00 kWh/m<sup>2</sup> anno EP globale rinnovabile: 203,38 kWh/m<sup>2</sup> anno  
EP invernale del fabbricato: Alta EP estiva del fabbricato: Alta



Affiliato FRIMM Scafati - COB CASA srl  
Via Giovanni XXIII 65  
Scafati (SA)

Tel. +390818503064

### Appartamento in Vendita

Via Angelo Pagano 84018, Scafati (SA)  
Zone: Centro

€ 220.000

Codice Annuncio: EK-105451225



Locali: 4  
Riscaldamento: Autonomo  
Piano: 3  
Giardino: Nessuno  
Spese condominiali: 40 € Mensili

Bagni: 2  
Cucina: Abitabile  
Totale piani: 4  
Stato: Da ristrutturare

Superficie: 130 m<sup>2</sup>  
Balcone: Sì  
Ascensore: Sì  
Arredamento: Non Arredato

**Classe energetica** Indice prestazione energetica: > 175 kWh/m<sup>2</sup> anno

**Appartamento in Vendita**

Via Giovanni XXIII 84018, Scafati (SA)  
Zone: Centro

**€ 169.000**

Riferimento: 60757942



Locali: 3  
Riscaldamento: Autonomo  
Balcone: Sì  
Giardino: Nessuno  
Spese condominiali: 25 € Mensili

Bagni: 1  
Condizionatore: Sì  
Piano: 1  
Stato: Da ristrutturare

Superficie: 100 m<sup>2</sup>  
Cucina: Abitabile  
Totale piani: 3  
Arredamento: Non Arredato

**Classe energetica** EP globale non rinnovabile: 175,00 kWh/m<sup>2</sup> anno EP globale rinnovabile: 175,00 kWh/m<sup>2</sup> anno  
EP invernale del fabbricato: Alta EP estiva del fabbricato: Alta

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

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

**CALCOLO VALORE UNITARIO di STIMA TRAMITE OFFERTE di VENDITA**

Comparabile 1:	219.000€/120 mq. = 1.825,00 €/mq.
Comparabile 2	220.000€/130 mq. = 1.692,00 €/mq.
Comparabile 3	169.000€/100 mq. = 1690,00€/mq.
<b>MEDIA</b>	<b>1.736€/mq.</b>

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**

<b>1 (fonti indirette)</b>	<b>1.463,00 €/mq.</b>
<b>2 (fonti dirette)</b>	<b>1.736,00€/mq.</b>
Totale	3.199,00€/mq.
<b>MEDIA</b>	<b>1600 €/mq.</b>



### Calcolo delle superfici omogenizzate

Per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze del Lotto Unico, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

La superficie considerata ai fini estimativi degli immobili in esame, risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti ,
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- Le balconate sono state valutate al 25% data l'ampia visuale libera e surplus di comodi pertinenziali comuni nell'ambito degli spazi condominiali ;

OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI Appartamento Sub. 5				
	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
PIANO 1	Residenziale	1.00	101,10 m <sup>2</sup>	101,10 m <sup>2</sup>
	Balconi	0.25	25,40 m <sup>2</sup>	6,35 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE sup. equivalente Appartamento Sub. 5</b>				<b><u>107,45 m<sup>2</sup></u></b>

OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI Box pertinenziale Sub. 40				
	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
PIANO 1	Box	1.00	17,90 m <sup>2</sup>	17,90 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE sup. equivalente Box Sub. 40</b>				<b><u>17,90 m<sup>2</sup></u></b>

### VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRESSE LE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI

<i>Sup. equivalente</i>	<i>Vunitario medio</i>	<i>Valore di mercato</i>
App : 107,45 mq	<b>1.600 €/mq</b>	<b>171.920,00 euro</b>
Box : 17,90 mq	<b>1.034 €/mq</b>	<b>18.508,60 euro</b>

Valore di mercato Lotto Unico al netto delle detrazioni

(171.920,00 + 18.508,60) € = 190.428,60 euro ≈ 190.500,00 € in cifra tonda;

Ferma restando piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente, dell'Amministrazione Condominiale e degli Uffici Amministrativi, la sottoscritta CTU ravvede sotto il profilo puramente estimativo i seguenti fattori minusvalenti, rispetto al valore di mercato.

<i>Valore di mercato al netto delle detrazioni</i>	<b>190.500,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali</i>	<b>- 1.000,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie (eventuale CILA/SCIA in Sanatoria)</i>	<b>- 3000,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni condominiali</i>	<b>-1.500,00 €</b>
<b>STIMA PREZZO BASE DI VENDITA</b> (Valore di mercato meno minusvalenze)	<b>185.000,00 €</b>

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 185.000,00 €**

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 presente EI 146/2021 **aggredisce l'interezza del cespite Lotto Unico per il diritto di piena proprietà dell'intero**, essendo entrambi i Omissis e Omissis comproprietari per quote 1/2 ciascuno, esecutati e coobbligati dal vincolo ipotecario del Omissis alla base del pignoramento.

Pertanto non si pone nessuna aspetto divisionale o di distribuzione dei dividendi verso terzi non esecutati.

**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**

Dall' **Estratto per sunto dai registri degli atti di matrimonio** datato 20/06/2023 risulta che la **Omissis (Debitrice esecutata)** e il Sig. **Omissis (Debitore esecutato)** hanno contratto matrimonio il **Omissis** scegliendo il **Omissis** (cfr. All.4b), come di seguito meglio riportato:

- **Estratto per sunto dai registri degli atti di matrimonio** Anno Omissis Atto n. Omissis P.Omissis Serie Omissis del Comune di Omissis datato **Omissis** dal quale risulta che i **Sigg. Omissis e Omissis (coniugi esecutati)** hanno contratto matrimonio il Omissis **senza nessuna annotazione**;

In costanza di Omissis acquistarono nel Omissis i cespiti esecutati di cui al Lotto Unico per quota 1/2 ciascuno.

Pur non riportando l'estratto dell'atto di matrimonio del Comune di Omissis (cfr.All.4a) alcuna annotazione a seguito di interpellazione diretta in data accesso congiunto Custode/CTU del 31/05/2023 la Sig.ra Omissis ha esibito a verbale copia di Omissis.

In ogni modo poiché il pignoramento sul quale è incardinata la presente EI 146/2021 **aggredisce l'intera del cespite Lotto Unico per il diritto di piena proprietà dell'intero**, essendo **entrambi i coniugi Omissis e Omissis comproprietari per quote 1/2 ciascuno**, esecutati e coobbligati dal vincolo ipotecario del Omissis alla base del pignoramento, anche gli aspetti inerenti il regime patrimoniale attuale e pregresso **non innescano questioni divisionali**.

Segue Congedo CTU→



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 vista della prossima Udienza di discussione del procedimento esecutivo prevista per il 21/11/2023.

Con Osservanza