

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. DOTT. PASQUALE VELLECA

PROCEDIMENTO n. 172/2023 R.G.E.

UDIENZA: 26 Novembre 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore: [REDACTED]

contro

Debitore: [REDACTED]

IL TECNICO ESPERTO
ing. Ilaria NATI

- Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32

Cell: 345-43-14-510

Email: ilarianati@libero.it

P.E.C.: ilaria.nati@ordingsa.it



INDICE

PREMESSA	3
1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE.....	3
2. GENERALITA' DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE	4
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
4. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA.....	6
5. CONTROLLO PRELIMINARE	7
QUESITO N° 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	8
QUESITO N° 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	12
QUESITO N° 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	18
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	20
QUESITO N° 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	22
QUESITO N° 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	25
QUESITO N° 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	29
QUESITO N° 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	30
QUESITO N° 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	32
QUESITO N° 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	32
QUESITO N° 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	33
QUESITO N° 12: Stima degli immobili staggiti.	33
QUESITO N° 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	37
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.....	38



Ill.mo G. E. dott. Pasquale VELLECA
I Sezione Civile – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

PARTE DESCRITTIVA

PREMESSA

La sottoscritta ing. Ilaria NATI, con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) alla via C. Consalvo n. 32 in località San Pietro, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6596 – Sez. A e presso il Tribunale di Nocera Inferiore (SA) all’Albo dei Consulenti Tecnici ed all’Albo dei Periti, incaricata quale esperto stimatore in data 15/05/2024 dall’Ill.mo G.E. Dott. Pasquale VELLECA nella procedura esecutiva n° 172/2023 R.G.E. promossa dal sig. [REDACTED] (creditore procedente) contro la società denominata [REDACTED] (debitore esecutato), rassegna la presente relazione di perizia nella quale fornisce risposta a tutti i quesiti posti in sede di conferimento incarico.

Con la stessa nomina, previo giuramento di rito, il G.E. ha stabilito, come termine ultimo per il deposito della presente relazione, il 30° giorno antecedente l’udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 26/11/2024.

La scrivente, provvede dunque a rispondere ai quesiti, riportati nel verbale di conferimento incarico di stima e relative linee guida generali. [cfr. allegato n. A1 - Nomina, comunicazioni e verbali].

1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell’acquisizione di dati, informazioni e documentazione necessari per rispondere ai quesiti posti.

Tali operazioni sono state compiute in modo critico, oggettivo e con la tempistica necessaria, compatibilmente con la calendarizzazione stabilita all’atto del conferimento d’incarico.



2. GENERALITA' DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

La procedura esecutiva in oggetto, prot. n. 172/2023 R.G.E., è promossa da [REDACTED] nato il 30.09.1963 a Nocera Inferiore [REDACTED] rappresentato e difeso – come in atti – dall'avv. [REDACTED] del Foro di Nocera Inferiore.

Premessa

Il **13.09.2023** veniva notificato alla [REDACTED] con sede in Scafati alla via A. Grandi n. 36 (p.iva 02410810655) in persona del legale rappresentante p.t., atto di precetto che intimava il pagamento della complessiva somma di € 34.607,69 nonché ulteriori spese successive in forza della Sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore n. 1194/2023 pubblicata il 30.05.2023 - R.G. N 940/2014 Repert. n. 1423/2023 del 30.05.2023, resa a definizione del procedimento n. R.G. 940/2014, Sentenza che veniva notificata a mezzo pec in data 05.06.2023, unitamente ad atto di precetto.

Considerato che tale atto di precetto è rimasto infruttuoso, in data **07.11.2023** il [REDACTED] [REDACTED] dichiarava la volontà di sottoporre a pignoramento i seguenti immobili:

- Immobili siti in Scafati (SA), via Passanti, identificati al NCEU :
 - o fg 17 p.lla 900 sub 12, cat. F/5, piano 4;
 - o fg 17 p.lla 900 sub 7, cat. A/2, 5,5 vani, piano 2;
 - o fg 17 p.lla 900 sub 15, cat. C/2, cons. 13 mq, piano S1;
 - o fg 17 p.lla 900 sub 21, cat. C/6, piano S1;
 - o fg 17 p.lla 900 sub 22, cat. C/6, piano S1;
 - o fg 17 p.lla 900 sub 5, cat. A/2, 5,5 vani, piano 1;
 - o fg 17 p.lla 900 sub 19, cat. C/6, piano S1;
 - o fg 17 p.lla 900 sub 6, cat. A/2, piano 1;
 - o fg 17 p.lla 900 sub 20, cat. C/6, piano S1;
- Immobile sito in Pagani (SA), via Coralli edificio B, identificato al NCEU :
 - o fg 7 p.lla 1893, cat. F/5, cons. mq 182, piano 4;

Tale atto di pignoramento veniva notificato il **20.11.2023** ed in data **21.12.2023** veniva disposta l'istanza di vendita degli immobili pignorati.

È bene sottolineare che sulla base di accertamenti preliminari eseguiti, sono state riscontrate alcune incongruenze tra il pignoramento, la trascrizione dello stesso e la relazione notarile. L'atto di pignoramento è stato trascritto soltanto per alcuni degli immobili pignorati e solo questi ultimi sono stati richiamati nella certificazione notarile.



Data la circostanza è stato necessario quindi effettuare diverse visure ipotecarie per accertare la reale titolarità degli immobili oggetto di esecuzione.

È emerso che, tra i beni richiamati nella presente procedura esecutiva, gli unici immobili ancora in titolarità della [REDACTED] sono

1. **nel NCEU del comune di Scafati al Foglio 17, part.IIa 900, sub 22, cat. C/6, cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq, totale superficie catastale 16 mq, rendita euro 30,37, in via Passanti, piano S1;**
2. **nel NCEU del comune di Pagani al Foglio 7, part.IIa, 1893 sub 19, cat. F/5 consistenza 182 mq, in via Coralli, Edificio B piano 4.**

Tutto quanto emerso dalle indagini effettuate è stato relazionato al Giudice dell'Esecuzione con istanza depositata il **22.06.24, nella quale, previa lo studio delle ispezioni ipotecarie e delle relative note, viene dettagliata la provenienza e la titolarità dei beni oggetto di esecuzione** [cfr. allegato n. A1 - Nomina, comunicazioni e verbali].

Con nota del 03.07.24 il G.E. dott. Pasquale VELLECA sospendeva le operazioni di stima relativamente agli immobili identificati al NCEU del comune di Scafati al foglio 17, particella 900 subb. **5, 6, 7, 12, 15, 19, 20 e 21.**

Successivamente, con atto depositato in data 31.07.2024, il creditore procedente rinunciava alla procedura esecutiva limitatamente al bene immobile sito nel Comune di Pagani, Foglio 7, part.IIa 1893, sub 19, cat. F/5, consistenza 182 mq, in via Coralli, Edificio B piano 4, pertanto il **G.E. dichiarava estinta** la procedura esecutiva n. **172/2023 n. R.G.E.** limitatamente a tale bene immobile e **disponeva** che la sottoscritta proseguisse le operazioni di stima solo per il bene immobile sito nel Comune di Scafati, **Foglio 17, part.IIa 900, sub 22, che sarà per tali ragioni oggetto unico della corrente relazione di stima.**

Dati anagrafici del debitore

- [REDACTED] con sede in Scafati alla via A. Grandi n.36, con data di costituzione il 26.11.1987, di iscrizione 24.03.1988 e data di ultimo protocollo 17.04.2023. La società risulta essere attiva e l'amministratore Unico è il [REDACTED] nato a Pompei (NA) il 23.03.1944 [REDACTED].

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti effettuati personalmente presso pubblici uffici.

▶ Il giorno **21.05.2024** la sottoscritta **Ing. Ilaria Nati** prestava giuramento telematico di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatele.

Ing. Ilaria Nati

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32
Cell.: 345-43-14-510
Email: ilarianati@libero.it
P.E.C. ilaria.nati@ordingsa.it

Pagina **5** di **39**



► Tra il **31 maggio** e il **02 giugno 2024** si effettuavano ricerche catastali attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell’Agenzia del Territorio di Salerno, estraendo copia di n. 10 visure storiche per immobili di cui n. 3 ai terreni, n. 9 visure planimetriche, 2 elaborati planimetrici, visura di mappa, n.2 Visure per soggetto. [cfr. allegato n. B2 – Documentazione catastale].

► In data **02.10.2024** si richiedeva, alla Camera di Commercio di Salerno, copia della visura camerale relativa alla società debitrice. [cfr. allegato n. A3 - Documentazione Camera di Commercio].

► In data **17.06.2024**, si inoltrava - a mezzo PEC - istanza diretta agli uffici competenti del Settore Tecnico del Comune di Scafati, volta ad ottenere il rilascio di copia delle concessioni edilizie e/o titoli autorizzativi del bene oggetto di stima, del Certificato di Collaudo statico, del certificato di abitabilità, nonché previsione degli strumenti urbanistici vigenti (regolamento edilizio, RUEC, etc.); la richiesta veniva evasa nel corso degli accessi del 09.09.2024. [cfr. allegato n. B3 - Documentazione Urbanistica].

► In data **03.06.2024** e **25.07.2024** la sottoscritta CTU, congiuntamente al custode nominato **avv. VOLPE Loredana** ed al proprio collaboratore Ing. Domenico SARNO, dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa siti in Scafati alla via Passanti – trav. F. Garella, 74 [cfr. allegato n. A1 – Nomina, comunicazioni e verbali].

► In data **12, 16, 19, 21 giugno 2024** si effettuavano ispezioni ipotecarie sia sul bene pignorato che sui soggetti interessati attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell’Agenzia del Territorio di Salerno, estraendo copia di n. 19 ispezioni. In data **17.06.2024**, presso la sede dell’Agenzia delle Entrate di Salerno, allo sportello dedicato, si effettuavano ulteriori n.4 ispezioni ipotecarie.[cfr. allegato n. A4 – Ispezioni ipotecarie].

SEZIONE A: Contenuto dell’incarico dell’esperto Stimatore

4. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA.

Al fine di procedere alla risoluzione dei quesiti posti dal G.E., la sottoscritta ha estratto copia della documentazione di cui al fascicolo d’ufficio ed ha effettuato le opportune indagini peritali.



5. CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Fascicolo di causa procedura prot. n. 172/2023 R.G.E.

- 1 - La documentazione presente nel fascicolo di causa, consiste nei seguenti documenti:

- **Sentenza Tribunale di Nocera Inferiore 1194/2023;**
- **Atto di precetto** a firma del [REDACTED] in qualità di difensore del sig. [REDACTED] notificato il 13.09.2023
- **Atto di pignoramento** a firma [REDACTED] in qualità di difensore del sig. [REDACTED] notificato il 20.11.2023
- **Nota di Trascrizione del pignoramento** del 06.12.2023 R.G. n. 50510 R.P. n. 40725.
- **Istanza di vendita** immobiliare del 21.12.2023 a firma [REDACTED]
- **Relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** del 20.12.2023 del dott. Francesco TAFURI, Notaio in Napoli, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola. Tale relazione abbraccia il periodo che va dal 08.11.1988 a tutto il 06.12.2023;
- **Atto di rinuncia**, da parte del [REDACTED] limitatamente all'immobile in Pagani alla Via Coralli Edificio B piano 4 riportato nel catasto fabbricati del detto Comune al fg. 7, p.lla 1893 sub 19 cat F/5 Cons. 182 mq piano 4”;
- **Nota in data 03.07.2024 con la quale il G.E. dott. Pasquale VELLECA, in risposta all'istanza dell'esperto stimatore del 22.06.2024**, disponeva la sospensione delle operazioni peritali, nella procedura esecutiva n. **172/2023 R.G.E.**, limitatamente ai beni di cui ai sub 5, 6, 7, 12, 15, 19, 20 e 21;
- **Nota, in data 11.08.2024, del G.E. dott. Pasquale VELLECA** relativamente all'estinzione della procedura esecutiva n. **172/2023 R.G.E.** limitatamente al bene immobile sito nel Comune di Pagani, Foglio 7, part.lla 1893, sub 19, cat. F/5, consistenza 182 mq, in via Coralli, Edificio B piano 4.

Previa lo studio della documentazione ritirata e agli atti, della documentazione catastale estratta, dei titoli di provenienza dei beni nonché delle ispezioni ipotecarie, è stato possibile verificare la documentazione di cui all' ex art. 567 c.p.c.



PARTE VALUTATIVA

QUESITO N° 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo - allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

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

- nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non



accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

• Diritto reale

Diritto reale in capo all'esecutato	piena proprietà dell'immobile sito in Scafati (SA)	• fg 17, p.lla 900 sub 22
--	---	----------------------------------

Per l'immobile sopra riportato il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e la relativa trascrizione corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

Alla società [REDACTED], l'immobile sito in Scafati e censito al NCEU al **foglio 17 particella 900 sub. 22** appartiene per intera quota.

Con atto rogato dal Notaio Calabrese Carlo in data 08.11.1988 la società [REDACTED] [REDACTED] acquistava a titolo di permuta, dai sigg. [REDACTED]



Tribunale di Nocera Inferiore (SA)– Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura Esecutiva n° 172/2023 R.G.E.
nati a Scafati rispettivamente il 15.1.1957 e 26.4.1931, il suolo di terreno in Scafati, alla via Passanti distinto in catasto al fgl. 17 con part.lle **n. 844** (ex 844/a) di are 1,28; **n. 878** (ex 844/c) di are 5,70; **n. 879** (ex 844/c) di are 1,77. Su tale suolo (p.lle 878 e 879) veniva costruito, dalla società, un fabbricato per civili abitazioni distinto in NCEU, sotto la ditta [REDACTED] SRL, con la p.lla 900 e subalterni da 1 fino a 31. A differenza degli altri immobili oggetto di pignoramento, per il **sub. 22** non è stato reperito alcun atto di trasferimento ragion per cui, tale immobile oggetto di stima, è **ancora in titolarità del debitore esecutato** [REDACTED] [REDACTED] *[cfr. allegati n. A2 - Estratto fascicoli di causa]*.

• **Beni pignorati**

Si ribadisce quanto detto sopra, date le incongruenze **risultate tra le visure catastali, il pignoramento, la relativa trascrizione e la relazione notarile** è stato necessario effettuare delle indagini ipotecarie dalle quali è emerso che, tra i beni oggetto di pignoramento, gli unici immobili in titolarità al debitore esecutato sono:

- a. **immobile sito nel Comune di Scafati, Foglio 17, part.lla 900, sub 22**, cat. C/6, classe 8, consistenza 13 mq, totale superficie catastale 16 mq, rendita euro 30,37, in via Passanti, piano S1;
- b. **immobile sito nel Comune di Pagani, Foglio 7, part.lla 1893, sub 19**, cat. F/5, consistenza 182 mq, in via Coralli, Edificio B piano 4.

In linea con quanto disposto dal Ill.mo G.E. con le note del 03.07.2024 e del 11.08.2024 si procederà alla sola stima **dell'immobile sito in Scafati distinto al foglio 17, part.lla 900 sub. 22** avendo il creditore procedente, con atto del 31.07.2024, rinunciato all'immobile sito in Pagani e distinto al Foglio 7, part.lla 1893, sub 19.

Dati dell'immobile staggito:

N.C.E.U. di Scafati							
n°	Fgl.	Part.lla	Sub.	Piano	Int.		Note
1	17	900	22	S1	-	Garage	-

Di seguito si riportano l'ortofoto (fonte googlemaps) delle zone ove è ubicato il bene staggito e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, per un confronto delle stesse.

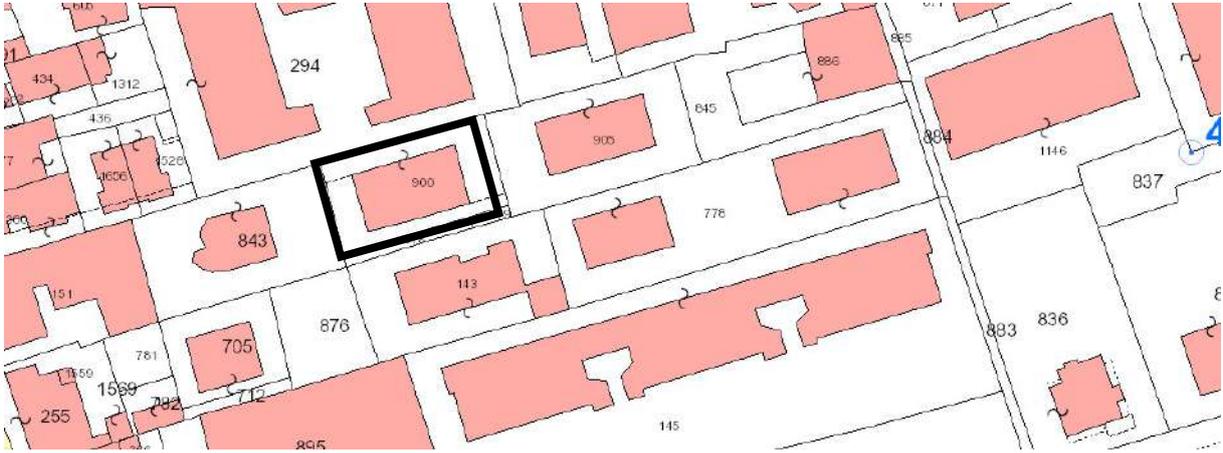


LOTTO UNICO

IMMAGINE SATELLITARE



MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE



Ing. Iliaria Nati

84013 – Cava dei Tirreni (SA) - Via C. Consalvo, 32

Cell.: 345-43-14-510

Email: ilarianati@libero.it

P.E.C. ilaria.nati@ordingsa.it

Pagina 11 di 39



<u>LOTTO UNICO</u>						
TIPOLOGIA IMMOBILE	LOCALE BOX (sup. comm ~ 16,00mq) al piano sottostrada di un fabbricato plurifamiliare con copertura a lastrico solare di complessivi quattro piani fuori terra ed uno sottostrada.					
UBICAZIONE	Comune di Scafati (SA) in via Passanti - trav. Garella					
DATI CATASTALI	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Cl.	Rendita
	17	900	22	C/6	8	30,37 €
CONFINI	NORD: con terrapieno di altra proprietà; SUD: con corridoio di manovra comune (B.C.N.C.); EST: con locale box distinto con il sub 23 ; OVEST: con locale box distinto con il sub 21;					

QUESITO N° 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
- Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
- In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.
- Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.
- La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.



- Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
- Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.
- Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima



RISPOSTA AL QUESITO N° 2

In riferimento alla consistenza dell' unità immobiliare e degli accessori, la misurazione della consistenza è stata fatta secondo i criteri relativi al **calcolo della consistenza immobiliare dettate dall' Agenzia delle Entrate**; la grandezza di riferimento è **la superficie lorda omogeneizzata**, ordinariamente adottata nelle transazioni immobiliari ed indicata anche solo come **superficie commerciale**; essa è pari alla somma della **superficie lorda dei vani principali e della superficie lorda omogeneizzata delle pertinenze** di uso esclusivo; la superficie lorda è stata determinata misurandola al lordo delle murature interne e di confine; i muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono stati considerati per uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono stati computati al 50 % per un massimo di 25 cm.

Le superfici delle pertinenze sono state omogeneizzate a quella dei vani principali come di seguito:

- i balconi, i terrazzi o simili di uso esclusivo vanno computati nella misura del 25%,
- le eventuali cantine e i depositi qualora non costituiscano unità immobiliari indipendenti sono state computate:
 - nella misura del 50 % se comunicanti con i vani principali;
 - nella misura del 25 % se non comunicanti.
- le superfici scoperte di ornamento a giardino o simili sono state omogeneizzate alla superficie dell' unità immobiliare principale con i seguenti coefficienti:
 - Al 10 % della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti calcolata al lordo dei muri;
 - Al 2 % per la superficie eccedente detto limite.



Di seguito si riporta la descrizione del lotto costituito:

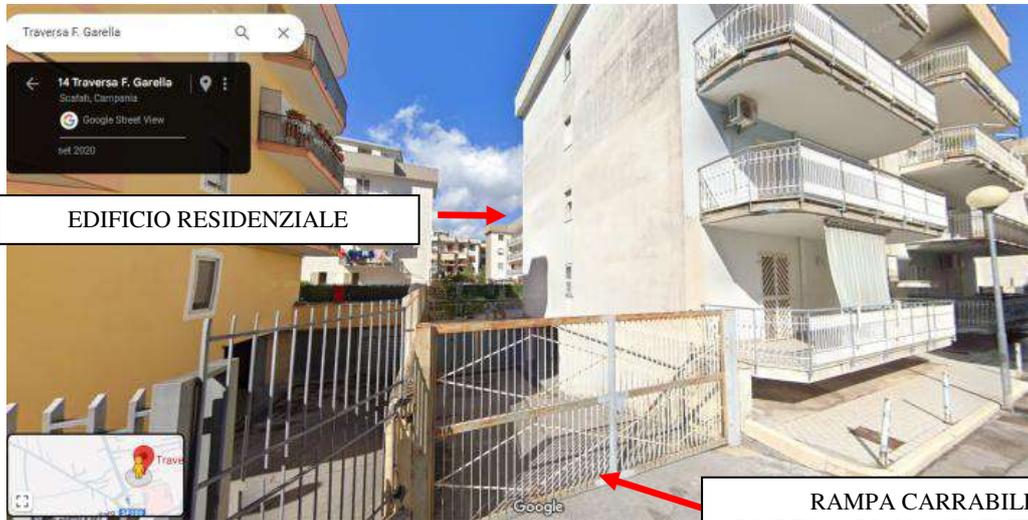
LOTTO UNICO - DESCRIZIONE							
TIPOLOGIA IMMOBILE	PIENA PROPRIETA' DI LOCALE BOX (sup. comm ~ 16,00 mq) al piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare con copertura a lastrico solare di complessivi quattro piani fuori terra ed uno seminterrato.						
UBICAZIONE	Comune di Scafati (SA) in via Passanti - trav. Garella						
DATI CATASTALI	Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Cl.	Piano	Rendita
	17	900	22	C/6	8	S1	30,37 €
SUPERFICI	PIANO SEMINTERRATO	USO [-]	SUTILE [mq]	S_{LORDA} [mq]	Coeff. [-]	S_{OMOG} [mq]	S_{COMM.} [mq]
		BOX	13,90	15,66	1	13,90	15,66
		SUPERFICI TOTALI				14	16
DESCRIZIONE	<p>L'unità immobiliare consiste in un locale box al piano seminterrato di un fabbricato eretto su cinque livelli (quattro fuori terra ed uno seminterrato) con doppio accesso.</p> <p>Lo stabile, ad uso residenziale, composto da quattro piani fuori terra ognuno dei quali costituito da due appartamenti, ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio. Le unità immobiliari sono collegate da un vano scale comune che permette un accesso interno anche al piano seminterrato dove sono alloggiati i locali box ai quali è anche possibile accedere esternamente mediante una rampa carrabile con accesso dalla strada.</p> <p>L'edificio è sito nel comune di Scafati in via Passanti, precisamente nella Traversa F. Garella n. 74. Nello specifico il locale box staggito è costituito da un unico ambiente attualmente adibito a deposito dove sono alloggiati diversi oggetti e suppellettili.</p> <p>Il locale è in ordinario stato di conservazione, le rifiniture sono di tipo regolare, al momento del sopralluogo non c'era l'allaccio alla corrente elettrica.</p>						
ACCESSI	È possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di descrizione a mezzo di discesa carrabile con imbocco dalla traversa F. Garella n. 74, stradina della principale via Passanti, o da ingresso pedonale comune alle altre unità immobiliari interno allo stabile.						
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, ma vista la tipologia di bene staggito (locale box), secondo il D.Lgs 192/05 non vige l'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica (APE).						



LOTTO UNICO – PLANIMETRIA E REPORT FOTOGRAFICO



Ortofoto

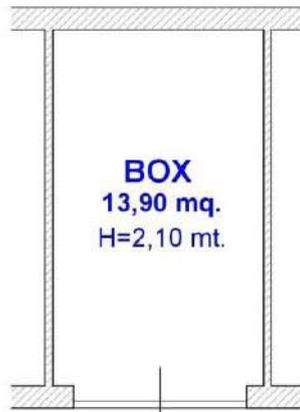


EDIFICIO RESIDENZIALE

RAMPA CARRABILE:
INGRESSO PIANO SEMINTERRATO

Vista esterna

--- PIANO SEMINTERRATO ---
--- H=2,10mt. ---



Planimetria locale box





Figura 1: Accesso rampa carrabile



Figura 2: Palazzo condominiale in cui è ubicato il locale box



Figura 3 – Rampa carrabile di accesso ai locali box



Figura 4 – Rampa carrabile di accesso ai locali box





Figura 5 – Corridoio di manovra – piano seminterrato



Figura 6 – LOTTO UNICO - box – piano seminterrato



Figura 7 – LOTTO UNICO - box – piano seminterrato



Figura 8 - LOTTO UNICO - box – piano seminterrato



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

Identificazione catastale dei beni pignorati:

Lotto Unico:

- ❖ N.C.E.U. del comune di Scafati (SA) foglio **17**, particella **900**, sub **22**, cat. **C/6**;

PARTICELLA 900

La particella 900, su cui è stato costruito (*licenza 175 del 15.11.1988*) lo stabile di cui fa parte il sub 22 (LOTTO UNICO), deriva dalle particelle 878 e 879, censite nel catasto terreni del

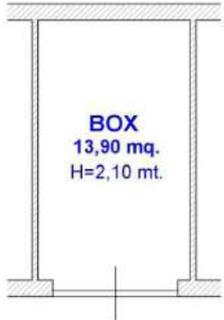
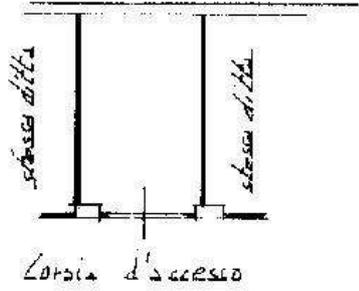


Di seguito l' excursus catastale relativo al LOTTO UNICO - comune di Scafati fgl. 17, p.lla 900 sub. 22 - [cfr. allegato n. B2 – Documentazione catastale].

DATA	PROTOCOLLO	DESCRIZIONE
30/11/1973	Impianto meccanografico – Terreni -	p.lla 142 della consistenza di 3.739 mq di natura seminativo irriguo.
27/06/1987	FRAZIONAMENTO - in atti dal 21.11.1994 - n. 48.1/1987	Dal frazionamento della p.lla 142 vengono costituiti i mappali 142,843,844,845,846; in particolare il mappale 844 della consistenza di 875 mq di natura seminativo irriguo.
14/10/1988	FRAZIONAMENTO - in atti dal 27.03.1996 - n. 51.1/1988	Dal frazionamento della p.lla 844 vengono costituiti i mappali 844, 878 e 879; in particolare il mappale 844 della consistenza di 128 mq, 878 della consistenza di 570 mq e 879 della consistenza di 177 mq tutti di natura seminativo irriguo.
20/02/1989	TIPO MAPPALE - in atti dal 29.04.2003 - n. 1031.1/1989 - pratica 221119 e 221121	Dal frazionamento delle p.lle 878 e 879 vengono costituiti i mappali 878, 879 e 900; in particolare il mappale 878 della consistenza di 60 mq, il mappale 879 della consistenza di 20 mq entrambi di natura seminativo irriguo ed il mappale 900 della consistenza di 667 mq di natura ente urbano.
[-]	in atti dal 28.02.1991	COSTITUZIONE UNITA' IMMOBILIARE URBANE p.lla 900 sub. 22
08/08/1989	in atti dal 20.07.1992 - n. 146/1989	CLASSAMENTO AUTOMATICO
01/01/1992	VARIAZIONE	VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
09/11/2015	INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE	INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE



DIFFORMITA' CATASTALI RISCOstrate

LOTTO UNICO – Foglio 17 particella 900 sub 22 - PIANO SEMINTERRATO - BOX	
<i>Stato Di Fatto Rilevato</i>	<i>Planimetria Catastale</i>
<p>--- PIANO SEMINTERRATO --- --- H=2,10mt. ---</p> 	<p>ditta Malafrafronte - Acconfora</p> 
DIFFORMITA' RISCOstrate	La planimetria catastale non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi.
RETTIFICA DIFFORMITA' CATASTALI	Non e' stata riscontrata nessuna difformità.

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali [cfr. allegato n. B2 – Documentazione catastale].

QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____** , **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____) , **sub _____** ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno) ;
PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 4

**LOTTO UNICO
LOCALE BOX IN SCAFATI
VIA PASSANTI – TRAV. F. GARELLA, 74
F.17 - P.LLA 900 - SUB 22**

PIENA PROPRIETA' DI LOCALE BOX (sup. comm ~ 16,00 mq) ubicato al piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare di complessivi cinque piani di cui quattro fuori terra ed uno seminterrato.

L'immobile è sito a pochi passi dal centro del comune di Scafati nella traversa F. Garella stradina con imbocco sulla principale via Passanti, importante arteria di collegamento ai comuni limitrofi. Trattasi di una zona di sviluppo del vecchio centro storico, ricca di abitazioni molte delle quali sprovviste di posto auto. Il bene è costituito da un unico ambiente di circa 16,00 mq commerciali ed è in un normale stato di conservazione con rifiniture di tipo ordinario.

Grazie ad una rampa, con imbocco dalla traversa F. Garella, si ha accesso carrabile all'unità immobiliare, è inoltre possibile raggiungere il locale box dall'interno dello stabile per mezzo di scale che mettono in collegamento i diversi livelli del fabbricato con il piano seminterrato.

Confina a **NORD** con terrapieno, a **SUD** con la corsia di manovra e di accesso ai diversi locali box (B.C.N.C.), ad **EST** con il locale distinto al sub 23 e ad **OVEST** con il locale distinto al sub 21.

L'immobile è riportato nel **N.C.E.U.** al **foglio 17** del **Comune di Scafati, p.lla 900 sub 22.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed anche sotto il profilo urbanistico non presenta difformità.

L'immobile fa parte di uno stabile costruito in forza della concessione n. 175 del 15.11.1988 e dichiarato abitabile giusta autorizzazione comunale di abitabilità, in data 07.09.1999.

VALORE TOTALE

17.500 €



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un *atto inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i



registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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



RISPOSTA AL QUESITO N° 5

La società [REDACTED] con sede a Scafati (SA), in forza della concessione edilizia n. 175 del 15.11.1988, costruiva il fabbricato per civili abitazioni sito in Scafati in via Passanti e diveniva così proprietaria, tra gli altri, dell'immobile ad uso box ubicato al piano seminterrato di tale stabile e distinto al **N.C.E.U al foglio 17 del comune di Scafati, particella 900 sub 22**. L'intero stabile insiste su suolo di terreno acquistato dalla [REDACTED] in forza di:

- **Atto di permuta** dell'08.11.1988 a rogito del Notaio C. Calabrese registrato a Salerno il 22 novembre 1988 al n.6328 e trascritto ai RR.II. di Salerno il 12.11.1988 ai n.ri 30512/24337, con il quale la società [REDACTED] [REDACTED] nati a Scafati rispettivamente il 15.01.1967 ed il 26.04.1931, il suolo di terreno in Scafati alla via Passanti della superficie catastale di **8,75 are distinto in catasto terreni al foglio 17, particelle nn. : 844(ex 844/a) di are 1,28; 878 (ex 844/b) di are 5,70; 879 (ex844/c) di are 1,77**. Dette particelle derivano dal frazionamento catastale del 14.10.1988 n. 51/88 della particella 844 ex 142/c.

Il fondo di terreno oggetto di permuta era attribuito a [REDACTED] - gravato dall'usufrutto totale a favore della madre [REDACTED] - in forza di:



- **Atto di divisione** per notaio Adolfo Trotta del 19.05.1988 registrato a Salerno il 03.06.1988 al n. 3168 e trascritto ai RR.II. di Salerno il 17.06.1988 ai nn. 16436/12979 contenente la divisione, fra i due germani [REDACTED] dell'intero fondo distinto al **foglio 17 p.lla 844 ex 142/c di are 8,75 e p.lla 846 are 8,75**.

Ad entrambi i germani è pervenuto come solo nuda proprietà e con usufrutto della comune genitrice [REDACTED] per attribuzione divisionale con:

- **Atto di divisione** a firma del notaio Adolfo Trotta, di Pagani, del 16.07.1987 registrato a Salerno il 30.7.1987 al n. 862 e trascritto ai RR.II. di Salerno il 08.08.1987 ai n.ri 22820/18176, proveniente da successione testamentaria (Testamento Olografo del 29.09.1984 con verbale per Notaio Trotta del 17.01.1985 registrato a Salerno il 04.02.1985 al n. 1520) del rispettivo marito e padre [REDACTED] apertasi in Scafati il 29.09.1984 – den. N. 47 vol. 682 registrata a Salerno il 11.03.1985. [cfr. allegato n. A4 – Ispezioni Ipotecarie].



QUESITO N° 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio;



sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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



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

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

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



RISPOSTA AL QUESITO N° 6

LOTTO UNICO (Fgl.17, p.lla 900, sub 22)

L'immobile oggetto di pignoramento ed identificato al foglio 17, part.lla 900 sub. 22 è un locale box collocato al piano seminterrato dello stabile per il quale sono stati reperiti i seguenti titoli:

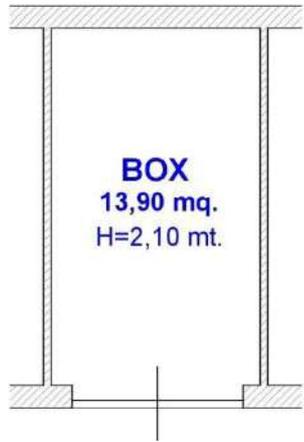
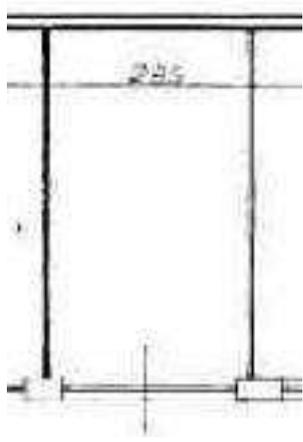
- **Concessione edilizia del 15.11.1988 n. 175 - prat. 11058/1988** per la costruzione di fabbricato composto da un piano seminterrato, piano terra rialzato e piani primo, secondo e terzo;
- **Autorizzazione di abitabilità di casa - del 07.09.1989 relativa a n. 16 Autorimesse e n. 8 Abitazioni.**

A valle dei sopralluoghi effettuati si è avuto modo di constatare che l'immobile oggetto di esecuzione risulta conforme ai grafici allegati alla concessione (175/1988) a meno dell' altezza interna che anziché essere 2,76 mt. così come riportato nella richiamata concessione edilizia n. 175/1988, è di circa 2,10 mt. Tale variazione, in riduzione, a parere della scrivente, non pregiudica la legittimità dell' immobile sia perché precedente al rilascio dell' Autorizzazione di Abitabilità sia perché - con buona probabilità - è stata realizzata per rispettare la prescrizione inserita nella concessione edilizia n. 175/1988 CIT: "Si approva a condizione che i locali interrati posti sul confine abbiano solaio di copertura con estradosso a quota non superiore al confinante piano campagna. Ciò relativamente alla fascia di rispetto di 5 mt. [cfr. allegato n. B3 -

Documentazione Urbanistica].



Di seguito si riporta il confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati alla concessione edilizia - 175/1988.

LOTTO UNICO - Foglio 17 particella 900 sub 22 - PIANO SEMINTERRATO - BOX	
<i>Stato Di Fatto Rilevato</i> PIANO SEMINTERRATO	<p>--- PIANO SEMINTERRATO --- --- H=2,10mt. ---</p>  <p>BOX 13,90 mq. H=2,10 mt.</p>
<i>Planimetria</i> <i>Concessione edilizia n. 175 del 1988</i> PIANO SEMINTERRATO	 <p>PIANO CANTINATO - SUB 22 -</p>
DIFFORMITA RISCOstrate	
<ul style="list-style-type: none">• <i>Non sono state rilevate difformità a meno della descritta variazione di altezza interna</i>	
NOTE	



QUESITO N° 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).



RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, avvenuto il 25.07.2024 congiuntamente al custode giudiziario, avv. VOLPE Loredana, è stata rilevata la presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] rilasciata dal comune di Scafati, che, come si rileva dal verbale di sopralluogo, dichiarava di essere in possesso del locale garage staggito per mera cortesia della società [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] in seguito alla comunicazione, da parte del custode giudiziario, dell'impossibilità di detenere gli immobili *sine titolo*, manifestava la volontà di continuare l'occupazione e si dichiarava disponibile a sottoscrivere un contratto di locazione transitorio con la custodia giudiziaria

Al fine di determinare un congruo canone di locazione di mercato, il custode giudiziario ne chiedeva la stima alla sottoscritta. [cfr. allegato n. A1 – Nomina, comunicazioni e verbali].



Il valore di mercato individuato sulla base delle quotazioni OMI per immobili simili ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea è il seguente:

IMMOBILI SITI IN SCAFATI – VIA PASSANTI	
ID. CATASTALE	CANONE DI LOCAZIONE [€/ mese]
F. 17 – P.LLA 900 – SUB 22 - BOX -	~ 70,00

Dovendo però tener 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.,

si può ragionevolmente ritenere congruo il canone di € **50,00** mensili adottato e riportato nel verbale di sopralluogo del 25.07.2024 a firma del custode giudiziario avv. VOLPE Loredana.

QUESITO N° 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **provvedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:



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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontra per il bene oggetto della presente perizia:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. 172/2023 trascritto ai RR.II. di Salerno il 06.12.2023 ai nn. 50510/40725 a favore del sig. [REDACTED] nato a Nocera Inferiore (SA) il 30.09.1963.
- ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE: Con atto stipulato il 19.03.1990 a firma del Notaio dr. C. Calabrese in Scafati trascritto ai nn. 7095/8898 sono stati depositati il regolamento di condominio e le tabelle millesimali del fabbricato in cui è ubicato l'immobile staggito.
- INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE;
- INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI;
- INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.
- INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI: non sono stati riscontrati sugli immobili pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'.



Oneri a carico dell'acquirente:

non ci sono oneri a carico dell'acquirente.

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Formalità pregiudizievoli: Pignoramenti .

QUESITO N° 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.



RISPOSTA AL QUESITO N° 9

I beni oggetto di perizia non ricadono su suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento.

QUESITO N° 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.



RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Dalle ricerche effettuate non sono emersi pesi o oneri di altro tipo sull'immobile pignorato.



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

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

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



RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Il bene oggetto di esecuzione è sito al piano seminterrato del fabbricato in via Passanti – trav. F. Garella, 74 – per il quale è stato depositato, con atto per notaio dr. C. Calabrese del 19.03.1990 e trascritto ai nn. 7095/8898, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

Da quanto trasmesso dall'amministratore di condominio dott. [REDACTED] sono diverse le rate condominiali rimaste insolute per un ammontare complessivo di € 132,67. Si allega alla presente l'estratto conto dei ratei condominiali scaduti a firma dell'amministratore dott. [REDACTED]

[REDACTED] *[cfr. allegato n. B4 – Documentazione Condominio].*

QUESITO N° 12: Stima degli immobili staggiti.

RISPOSTA DEL Quesito n° 12

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili: Il compendio staggito è composto da un unico immobile, sono stati adottati tre diversi criteri di stima, messi a confronto fra loro; per una maggiore chiarezza si ripropone la schematizzazione già effettuata in risposta ai quesiti precedenti.



LOTTO UNICO - STIMA

TIPOLOGIA	LOCALE GARAGE al piano SEMINTERRATO di fabbricato condominiale.							
UBICAZIONE	Via Passanti – trav. Garella, 74 – SCAFATI (SA)							
CONSISTENZA	S_{netta-omogenizzata} = 14 mq							
	S_{lorda-commerciale} = 16 mq							
DATI CATASTALI	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita
	17	900	22	C6	08	14 mq	S1	30,37 €

METODO DI STIMA

Si è proceduto all'analisi attraverso tre distinti metodi di stima: due sono di tipo diretto (sintetico – comparativo), mentre il terzo deriva dall'applicazione di un metodo indiretto (capitalizzazione del reddito).

I **criteri diretti (o sintetico-comparativi)** consistono nel desumere il più probabile valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ricadenti in aree vicine, attingendone i prezzi di riferimento dalle agenzie e dai borsini immobiliari nonché da recenti compravendite. Tenute poi presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene determinato il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale, quest'ultima considerata pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati. Detta superficie è calcolata con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i \quad \text{dove:}$$

S_L : Superficie Lorda = $S_{\text{calpestabile}} + S_{\text{muri interni}} + 50\% S_{\text{muri esterni}}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio (%)

Nel caso di specie:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare sono state desunte mediante specifico sopralluogo;
- La metodologia di confronto utilizzata è il “Market Comparison Approach” (MCA) che permette di stimare il valore di mercato di un immobile mediante il confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili, compravenduti di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; Il metodo “MCA” opera una serie di aggiustamenti quantitativi sistematici dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili presi a confronto e degli immobili oggetto di stima.
- **La ricerca degli immobili di confronto, per il caso di specie è stata effettuata:**
 - **consultando** le banche dati di alcune agenzie immobiliari relative a quotazioni e compravendite recenti di beni simili in zona;
 - **estrapolando, in riferimento alla stessa tipologia e segmento immobiliare, il valore medio unitario proposto dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel corso del I semestre 2024 e apportando i dovuti aggiustamenti sulla scorta del confronto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con quelle ordinarie all'interno dell'orizzonte spaziale OMI considerato.**

Il **criterio indiretto (o di capitalizzazione del reddito)** consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Tale metodo di tipo indiretto, ha carattere economico – finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni di affitto annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo, oltre che essere funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dello stato manutentivo, è altresì variabile per le oscillazioni del mercato immobiliare.



CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI -

Sono stati interrogati alcuni operatori economici circa il valore di mercato di immobili simili - per caratteristiche intrinseche ed estrinseche - a quello oggetto di stima; Nella tabella di seguito si riportano i valori al metro quadrato (mq) riferiti alla superficie utile omogeneizzata, unità di misura di uso fra gli operatori immobiliari:

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:	
- Box al piano seminterrato -	
- Parametro: superficie utile omogeneizzata -	
PRIMO OPERATORE	Tra 1200 e 1500 €/mq – Media 1350 €/mq
SECONDO OPERATORE	~ 950 €/mq
TERZO OPERATORE	Tra 1100 e 1200 €/mq – Media 1150 €/mq
MEDIA OPERATORI	1150 €/mq

Quotazioni Agenzie Immobiliari – Scafati -

Analizzando i canali informatici delle principali agenzie immobiliari nazionali e locali, i siti di offerte di privati per cessioni, nonché i borsini e le aste legali, sono state confermate le quotazioni delle agenzie immobiliari per gli immobili con destinazione residenziale ricadenti nella stessa zona.

Il valore unitario per il bene oggetto di stima - individuato mediando i valori riscontrati - è di circa **1150 €/mq riferito alla sup. utile omogeneizzata** che, rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di valutazione (**Sup. utile omogeneizzata = 14 mq**), restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} \quad 1150 \times \text{mq } 14 = \text{€ } 16.100 \text{ c. t.}$$

- CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI OMI -

Un'ulteriore previsione del valore di stima dell'immobile da periziare è stata fatta utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

L' O.M.I. fornisce le quotazioni immobiliari semestrali che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo per unità di superficie commerciale lorda in euro al mq, dei valori di mercato per la vendita e la locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

COMUNE DI SCAFATI								
C1: Semicentrale/ Via M. D'Ungheria, Include Via Cavallaro - Catalano - Passanti - Resistenza - A De Gasperi - Poggiomarino - C.so trieste - S. Pietro								
PRIMO SEMESTRE 2024	Stato conservativo	Tipologia Superficie Lorda	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locativo (€/mq)		
			Min	Medio	Max	Mi.	Medio	Max
BOX	NORMALE	LORDA	1000	1150	1300	3,9	4,4	4,9

Quotazioni OMI - PRIMO Semestre 2024 -

- ❖ Sulla base dei valori offerti dall'OMI, relativi al **PRIMO semestre 2024**, si è determinato, all'interno del range di riferimento, **il valore medio unitario** a metro quadrato che può essere associato al prezzo medio riferito a condizioni di ordinaria manutenzione di un immobile ad uso box di tipologia ordinaria all' interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio (**1150 €/mq**), per tener conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, vie di comunicazione) ed intrinseche (tipologia edilizia, piano, manutenzione, vetustà, grado tecnologico), sono stati applicati dei coefficienti di pregio e di deprezzo.

Nella fattispecie, le caratteristiche che maggiormente condizionano i beni oggetto di stima si traducono nei seguenti coefficienti:



- **C_u** (indice di ubicazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la vicinanza degli immobili ai centri abitati. Nel caso in esame si propone un valore pari a **1,10** poiché l'immobile staggito è situato sulla Via Passanti – trav. Garella – strada di importante collegamento e semicentrale, popolata da diverse attività commerciali e abitazioni.
- **C_c** (indice di pregio e conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo e per la qualità delle finiture architettoniche. Il locale di fattezza ordinaria rispetto all'epoca di realizzazione (fine anni 80), versa in un normale stato conservativo pertanto si propone un valore pari a **1.00**;
- **C_d** (indice di dimensione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a venderci e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona. L'immobile in esame presenta delle dimensioni idonee all'alloggiamento delle automobili (5 x 2,80 mt.); Tenuto conto che la corsia di accesso ha larghezza inferiore ai limiti per una regolare manovra si propone un coefficiente pari a **0,90**;
- **C_t** (indice di tecnologia): esprime un apprezzamento/deprezzamento che tiene conto dell'impiantistica e automazione. Il locale ha un semplice punto luce e non essendo ad apertura automatizzata ma manuale, si propone perciò un valore pari a **0,90**;

$$V_{unitario} = Vm * \sum Ci$$

$$V_{unitario} = 1150€ * 0,975 = 1121 €/mq$$

Il valore unitario così ottenuto per il bene oggetto di stima è di circa **1.121 € al mq riferito alla sup. lorda commerciale**, se rapportato alla superficie dell'immobile oggetto di stima (**Sup. Lorda commerciale ~ 16,00 mq**) restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{€}{mq} 1.121 \times mq 16 = € 17.936 \sim €18.000 \text{ c. t.}$$

- CRITERIO INDIRETTO - QUOTAZIONI DI MERCATO -

Applicando il metodo indiretto, il valore dell'immobile può essere calcolato mediante la formula:

$$V = \frac{RN}{C}$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene;
- RN è il reddito netto annuo che il bene produce;
- C è il saggio di capitalizzazione dell'immobile da stimare individuato attraverso indagine diretta di mercato e/o attraverso l'analisi delle circostanze che lo influenzano; per l'immobile in oggetto il saggio in esame è del **3,0%**.

Dai borsini immobiliari, prendendo a confronto immobili con caratteristiche simili, si è constatato che il fabbricato in esame potrebbe produrre **un reddito mensile lordo di circa 70 €/mese** pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo ottenuto dal suddetto reddito lordo decurtato dalle spese.

BENE oggetto di stima	MEDIA REDDITO ANNUO LORDO [RL]	SPESE STIMATE [S]	REDDITO ANNUO NETTO [RN]	VALORE STIMATO INDIRET. [V]
BOX	€ 840	840 * 10 % = 84 €	€ 756	€ 25.200

Sintesi Valutativa - Valore Indiretto



VALORE DI MERCATO + 19.800	VALORE MEDIA DEI DIVERSI CRITERI				
	TIPOLOGIA IMMOBILE	STIMA - Agenzie	STIMA - OMI	STIMA - INDIRETTA	PIU' PROBABILE VALORE DI MECATO
	BOX	€ 16.100	€ 18.000	€ 25.200	€ ≈ 19.800
TOTALE SPESE	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE - circa € 200 c.t.				
<p>La scrivente, infine, oltre alle detrazioni di cui sopra, applicherà una ulteriore riduzione al valore dell'immobile, secondo l'articolo 568 c.p.c. , per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 10%.</p>					
PREZZO DI VENDITA	<p>In definitiva il prezzo da porre a base d' asta è: PREZZO DI VENDITA = (valore di mercato – spese) – 10% = (19.600) * 0,9 = € 17.640 € 17.500 c.t.</p>				

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 DEL QUESITO N° 13

La presente procedura prevede il pignoramento della piena proprietà dell'immobile staggito che non è suscettibile di divisione alcuna.



ELENCO ALLEGATI

- A.1. Nomina, comunicazioni e verbali;
- A.2. Estratto fascicoli di causa;
- A.3. Documentazione camera di commercio – visura camerale;
- A.4. Ispezioni Ipotecarie;
- B.1. Elaborati grafici, fotografici e consistenza – Scafati;
- B.2. Documentazione Catastale - Scafati;
- B.3. Documentazione urbanistica – Scafati.
- B.4. Documentazione di condominio

