

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. DOTT. PASQUALE VELLECA

PROCEDIMENTO n. 180/2023 R.G.E.

UDIENZA: 10 Dicembre 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore: BCC di SCAFATI e CETARA soc. coop.

contro

A large black rectangular redaction covers the text in the box below the word 'contro'. The redaction is composed of several overlapping black shapes, completely obscuring the underlying text.

IL TECNICO ESPERTO
Ing. Domenico SARNO

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

Cell: 334.9799400

Email: domsarno@alice.it

P.E.C.: domenico.sarno@ordingsa.it

INDICE

PREMESSA	3
1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE.....	3
2. GENERALITA' DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE	4
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
4. ESAME DEL FASCICOL E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA.	7
5. CONTROLLO PRELIMINARE	7
QUESITO N° 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetti del pignoramento	8
QUESITO N° 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	24
QUESITO N° 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	62
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo.	69
QUESITO N° 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	75
QUESITO N° 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	80
QUESITO N° 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	90
QUESITO N° 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	91
QUESITO N° 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	100
QUESITO N° 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	100
QUESITO N° 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	100
QUESITO N° 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	119
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.....	119
▪ CONCLUSIONI	121

Ill.mo G. E. dott. [REDACTED]

I Sezione Civile – Tribunale di Nocera Inferiore (SA)

PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Domenico SARNO**, con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) alla via C. Consalvo n. 32, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di SALERNO al n. 6333 – Sez. A e presso il Tribunale di Nocera Inferiore (SA) all’Albo dei Consulenti Tecnici ed all’Albo dei Periti, incaricato quale esperto stimatore in data 15/05/2024 dall’Ill.mo G. E. Dr. Pasquale VELLECA nella procedura esecutiva n° 180/2023 R.G.E. tra **BCC di SCAFATI e CETARA soc. coop.** (creditore procedente) contro [REDACTED]

- (debitori esecutati e terzi datori di ipoteca), 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 10/12/2024.

Lo scrivente, provvede dunque a rispondere ai quesiti, riportati nel verbale di conferimento incarico di stima e relative linee guida generali. [cfr. allegato n. A.1]

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 trae origine dal contratto di mutuo fondiario, ex art. 38 e ss., D.Lgs. n. 385/1993, per notaio Luigi D'Aquino, rep. n. 32839 del **21.09.2018**, con cui la BCC di Scafati e Cetara società coop. concedeva a tale titolo l'importo di € 1.100.000,00 alla ██████████ in persona del legale rappresentante.

A garanzia del totale adempimento del mutuo concesso, intervenivano, tra l'altro, quali parti garanti - terzi datori di ipoteca - i Signori ██████████ ██████████ ivi concedendo ipoteca di primo grado, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno – in data 26.09.2018, Reg. Gen. 37057, Reg. Part. 4527, sugli immobili oggetto di pignoramento.

A fronte di un perdurante inadempimento della parte mutuataria, il predetto titolo munito della formula esecutiva, in data **16.10.2023** è stato asseritamente notificato in uno all'atto di precetto al debitore ipotecario ██████████ con cui è stato al medesimo intimato il pagamento della somma complessiva di € 950.544,81.

Mentre, ai sensi degli artt. 602 e 603 cpc, il predetto titolo in uno all'atto di precetto, è stato notificato ai terzi datori di ipoteca titolari dei beni ipotecati ivi indicati in data **19-30.10.2023**, mentre, al Sig. ██████████ quale coniuge in comunione legale con la Signora ██████████ asseritamente in data **15.11.2023**.

In forza del succitato titolo, il creditore procedente BCC di Scafati e Cetara società coop., con atto di pignoramento notificato ai Sig.ri ██████████ ██████████ il **04.12.2023**, ritirato il **07.12.2023**, ha sottoposto a pignoramento i seguenti cespiti immobiliari

- 1. Appartamento sito nel Comune di Scafati (SA)**, alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al **foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 208 (ex sub 133 e 36)**, piano primo, cat. A/2, cl. 4, vani 10, rendita € 1.084,56; in piena proprietà di ██████████
- 2. Appartamento sito nel Comune di Scafati (SA)**, alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al **foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 209 (ex sub 34 e 132)**, piano primo, cat. A/2, cl. 4, vani 10, rendita € 1.084,56; attualmente in proprietà di ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ in ragione di ½ ciascuno, ed entrambi per l'intero.
- 3. Locale garage sito nel Comune di Scafati (SA)**, alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al **foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 70**, via Passanti, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 19, rendita € 29,44; in piena proprietà di ██████████ ██████████ in ragione di ½ ed in ragione di

½ in nuda proprietà, appartenendo il diritto di usufrutto in ragione di ½ alla Signora [REDACTED]
[REDACTED].

4. **Locale garage sito nel Comune di Scafati (SA)**, alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al **foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 71**, via Passanti, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 19, rendita € 29,44; attualmente in proprietà della Signora [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale con il Signor [REDACTED] [REDACTED], giusto atto di compravendita per notaio Giuseppina CANTE, rep. n. 31524 del 10.12.2020, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – D.P. di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 10.12.2020, Reg. Gen. 41303, Reg. Part. 31524.

- In data **18.12.2023** il pignoramento immobiliare è stato iscritto al R.G.E. sub n. 180/2023, con il coevo deposito dell’**istanza di vendita** ex art. 501 cpc:
- In data **04.01.2024** il creditore procedente provvedeva al deposito sia della **relazione notarile** ex art. 567 cpc, per notaio [REDACTED] del 21.12.2023, sia della **nota di trascrizione del pignoramento** eseguita presso l’Agenzia delle Entrate – D.P. di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 15.12.2023, Reg. Gen. 51760, Reg. Part. 41755, in favore della BCC di Scafati e Cetara società coop., contro gli esecutati - terzi datori di ipoteca -, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED].

Dati anagrafici dei debitori

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[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 **20.05.2024** il sottoscritto **Ing. Domenico SARNO** prestava giuramento telematico di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate.

► In data **22.05.2022, 07.06.2024, 09.11.2024** si effettuavano ricerche catastali attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell' Agenzia del Territorio di Salerno, estraendo copia di n. 1 visura di mappa, n. 1 Elaborato planimetrico, n. 8 visure planimetriche, n. 13 visure storiche; [cfr. allegato n. A.7 – Documentazione catastale].

► In data **07.06.2024** a mezzo PEC si richiedeva ai servizi demografici ed allo stato civile del comune di SCAFATI, copia del certificato di residenza e di stato di famiglia dei sigg. ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████; la richiesta veniva evasa a mezzo PEC del 25.07.2024; successivamente in data 17.09.2024, a mezzo PEC, si richiedeva all' Ufficio stato civile il certificato di matrimonio dei sigg., ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████. [cfr. allegato n. A.3 - Documentazione anagrafica e stato civile].

► In data **07.06.2024**, 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 abitabilità; la richiesta veniva evasa presso gli Uffici comunali in data 20.06.2024 [cfr. allegato n. A.6 - Documentazione Urbanistica].

► In data **17.09.2024**, si inoltrava - a mezzo PEC - istanza diretta al dott. ██████████, volta ad ottenere il rilascio delle Tabelle Millesimali e di certificazione atta a verificare l'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Tale richiesta veniva evasa in data 21/09/2024 [cfr. allegato n. A.10 – Docum. Condominio].

Riepilogo accessi sui luoghi

In data 14.06.2024 il sottoscritto ing. Domenico SARNO, nella qualità di esperto stimatore congiuntamente all' ██████████ e alla propria collaboratrice di fiducia ██████████ si recavano presso i luoghi di causa in SCAFATI (SA) alla Via F. Bonaduce civ. 42 effettuando rilievo metrico e fotografico degli immobili staggiati; si riscontrava che gli immobili erano occupati dagli esecutati e si rilevavano numerose difformità rispetto alle planimetrie catastali pertanto rinviavano la continuazione delle operazioni peritali a data successiva; dopo

aver acquisito le planimetrie relative alle concessioni edilizie, in data 11.10.2024, il sottoscritto, coadiuvato dalla propria collaboratrice autorizzata, [REDACTED], si recava presso gli immobili staggiati e concludeva le operazioni di perizia. [cfr. allegato n. A.1 – Nomina, comunicazioni e verbali].

4. ESAME DEL FASCICOL E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA.

Al fine di procedere alla risoluzione dei quesiti posti dal G.E. , il sottoscritto 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. 180/2023 R.G.E.

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

- **Atto di precetto del 13.10.2023** notificato a [REDACTED] [REDACTED] il 18.10.23, a [REDACTED] [REDACTED] il 18.10.23, ad [REDACTED] [REDACTED] il 18.10.23 e a [REDACTED] [REDACTED] il 18.10.23
- **Atto di pignoramento del 30.11.2023** notificato in data 04.12.2023 dall'Uff. Giudiziario addetto all'UNEP del Tribunale di Nocera Inferiore ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- **Nota di Trascrizione del pignoramento** trascritto in data 15.12.2023 R.G. n. 51760 R.P. n. 41755;
- **Istanza di vendita** immobiliare del 18.12.2023 a firma dell' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- **Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** del 21.12.2023 del Dott. CASABURI Giulia, Notaio in Lagonegro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi, e Sala Consilina;

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.. Letta la relazione depositata dal custode Avv. Serena VILLAMAJNA in data 22.09.2024 che nell' evidenziare alcune carenze chiedeva un

integrazione della Certificazione Notarile; Preso atto della Nota di riscontro dell' Ill.mo Giudice dott. Pasquale VELLECA del 25.09.2024 si ritiene constatare la completezza della documentazione.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 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 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 DEL QUESITO N° 1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1 della piena proprietà) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati:

- 1. PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Appartamento** sito nel Comune di Scafati (SA), alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub

208 (ex sub 133 e 36), piano primo, cat. A/2, cl. 4, vani 10, rendita € 1.084,56; in piena proprietà di [REDACTED].

2. PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Appartamento sito nel Comune di Scafati (SA), alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 209 (ex sub 34 e 132), piano primo, cat. A/2, cl. 4, vani 10, rendita € 1.084,56; attualmente in proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in ragione del 50 % ciascuno, ed entrambi per l'intero.

3. PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Locale garage sito nel Comune di Scafati (SA), alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 70, via Passanti, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 19, rendita € 29,44; in diritto di [REDACTED] [REDACTED] in ragione del 50 % della piena proprietà ed in ragione del 50 % della nuda proprietà, appartenendo il diritto di usufrutto in ragione di 50 % alla Sig.ra [REDACTED].

4. PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Locale garage sito nel Comune di Scafati (SA), alla via F. Bonaduce n. 42, distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 71, via Passanti, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq. 19, rendita € 29,44; attualmente in proprietà della Signora [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale con il Signor [REDACTED], giusto atto di compravendita per notaio Giuseppina Cante, rep. n. 31524 del 10.12.2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – D.P. di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 10.12.2020, Reg. Gen. 41303, Reg. Part. 31524. Il tutto riassunto nella tabella sotto riportata:

FGL.	SUB.	EX.	DIRITTO REALE ATTUALE	CTG.	CONS.
17	208	133	[REDACTED] - 100 % PIENA PROPRIETA' -	A2	10 VANI
		36			
	209	132	[REDACTED] - 100 % PIENA PROPRIETA' -	A2	10 VANI
		34	[REDACTED] - 100 % PIENA PROPRIETA' -		
70		[REDACTED] - 50 % PIENA PROPRIETA' - 50 % NUDA PROPRIETA' [REDACTED] - 50 % USUFRUTTO	C6	19 MQ	
71		[REDACTED] - 100 % PIENA PROPRIETA' - coniugata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]	C6	19 MQ	

Nello specifico gli esecutati risultano titolari dei diritti (1/1 della piena proprietà) in forza di:

1. PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Appartamento distinto in catasto al **foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 208** che proviene per fusione e diversa distribuzione interna (prot. 32362 del 09.07.2018) delle u.i. ex sub 36 e 133 attualmente in piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED]

➤ **Per quanto attiene all' immobile ad uso abitazione distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub. 36 è pervenuto in forza:**

- “ *Atto di Donazione* ” a firma del Notaio dott. [REDACTED] stipulato il 20 Luglio 2017 - Rep. 278 - (Trascrizione a SALERNO del 07.08.2017 ai nn. 24639/31812) - ad oggetto il trasferimento di diritti relativi all' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 36** - IN FAVORE: dell' esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che acquistava così il 50 % di usufrutto (già deteneva 50 % di piena proprietà in separaz. dei beni ed il 50 % di nuda proprietà) - CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] che trasferiva così il 50 % di usufrutto.
- “ *Voltura per ricongiungimento di usufrutto* ” - voltura n. 12966.3/2014 - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - CONTRO: in morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il [REDACTED] a Scafati) che era titolare del diritto del 50 % di usufrutto.
- “ *Atto di Compravendita* ” a firma del Notaio dott. [REDACTED] stipulato il 16 Dicembre 1991 - Rep. 89174 - (Trascrizione a SALERNO del 07.01.1992 ai nn. 609/651) - ad oggetto l' acquisto dell' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 36** - IN FAVORE: della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che acquistava il 100 % della nuda proprietà e dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che acquistavano ciascuno i diritti del 50 % di usufrutto - CONTRO: [REDACTED] [REDACTED].

➤ **Per quanto attiene all' immobile ad uso abitazione distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub. 133 è pervenuto in forza:**

- “ *Atto di Compravendita* ” a firma del Notaio dott. [REDACTED] stipulato il 20 Luglio 2017 - Rep. 278 - (Trascrizione a SALERNO del 07.08.2017 ai nn. 24639/31812) - ad oggetto il trasferimento di diritti relativi all' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 133** - IN FAVORE: della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che acquistava così il 100 % della piena proprietà - CONTRO: [REDACTED] [REDACTED].

██████████ che deteneva e trasferiva il 50 % della nuda proprietà ed il 50 % della piena proprietà e ██████████ ██████████ che deteneva e trasferiva il 50 % di usufrutto.

L'unità immobiliare al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub. 133 proviene per frazionamento per trasferimento di diritti (prot. 9812.1 del 07/12/2000) del' u.i. distinta con il sub. 35 in diritto a ██████████ ██████████ per il 50 % della piena proprietà e per il 50 % della nuda proprietà e ad ██████████ ██████████ per il 50 % di usufrutto; a esse pervenuto in forza di:

- “ *Voltura per ricongiungimento di usufrutto* ” - voltura n. 12966.3/2014 - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - CONTRO: in morte del sig. ██████████ ██████████ (deceduto il ██████████ a Scafati) che era titolare del diritto del 50 % di usufrutto.
- “ *Atto di Compravendita* ” a firma del Notaio dott. ██████████ stipulato il 14 Febbraio 1991 - Rep. 2836 - (Trascrizione a SALERNO del 18.03.1991 ai nn. 7058/8562) - ad oggetto l' acquisto dell' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 sub. 35 - IN FAVORE: della sig.ra ██████████ ██████████ che acquistava il 100 % della nuda proprietà e dei sigg. ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ che acquistavano ciascuno il diritto del 50 % di usufrutto - CONTRO: ██████████ ██████████.

2. PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Appartamento distinto in catasto al **foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 209** che proviene per fusione e diversa distribuzione interna (prot. 43549 del 05.10.2018) delle u.i. ex sub 34 e 132 attualmente in piena proprietà a ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ciascuno per il 50 % della piena proprietà.

➤ **Per quanto attiene all' immobile ad uso abitazione distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub. 34 è pervenuto in forza:**

- “ *Atto di Rinunzia* ” a firma del Notaio dott. ██████████ stipulato il 21 Settembre 2018 - Rep. 32837 - (Trascrizione a SALERNO del 26.09.2018 ai nn. 28681/37052) - ad oggetto il trasferimento di diritti relativi all' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 sub. 34 - IN FAVORE: dei germani ██████████ e ██████████ ██████████ che a seguito della rinuncia dei genitori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ del diritto di abitazione, divenivano così titolari al 50 % ciascuno della piena proprietà del bene - CONTRO: ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

- “ *Atto di Donazione* ” a firma del Notaio dott. ██████████ stipulato il 10 Ottobre 2017 - Rep. 302 - (Trascrizione a SALERNO del 08.11.2017 ai nn. 32428/42189) - ad oggetto il trasferimento di diritti relativi all' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 34** - IN FAVORE: della sig.ra ██████████ che acquistava il 50 % della nuda proprietà e del sig. ██████████ che acquistava il restante 50 % della nuda proprietà - CONTRO: ██████████ e ██████████ che restavano titolari del diritto di abitazione al 50 % ciascuno.
 - “ *Atto di Compravendita* ” a firma del Notaio dott. ██████████ stipulato il 08 Ottobre 1998 - Rep. 2027 - (Trascrizione a SALERNO del 30.10.1998 ai nn. 27072/33188) - ad oggetto l'acquisto dell' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 34** - IN FAVORE: della sig.ra ██████████ che acquistava il 50 % della piena proprietà e del sig. ██████████ che acquistava il restante 50 % della piena proprietà - CONTRO: ██████████ in comunione legale con il coniuge.
- **Per quanto attiene all' immobile ad uso abitazione distinto in catasto al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub. 132 è pervenuto in forza:**
- *Atto di Rinuncia* ” a firma del Notaio dott. ██████████ stipulato il 21 Settembre 2018 - Rep. 32837 - (Trascrizione a SALERNO del 26.09.2018 ai nn. 28651/37052)) - ad oggetto il trasferimento di diritti relativi all' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 132** - IN FAVORE: dei germani ██████████ e ██████████ che a seguito della rinuncia della madre ██████████ al suo diritto di abitazione - CONTRO: ██████████.
 - *Atto di Donazione* ” a firma del Notaio dott. ██████████ stipulato il 10 Ottobre 2017 - Rep. 302 - (Trascrizione a SALERNO del 08.11.2017 ai nn. 32426/42187) - ad oggetto il trasferimento di diritti relativi all' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 132** - IN FAVORE: dei germani ██████████ e ██████████ ai quali viene trasferito a ciascuno il diritto del 25 % della piena proprietà e del 25 % della nuda proprietà riservandosi, la madre ██████████, il diritto di Abitazione - CONTRO: ██████████ che risultava titolare del 50 % di piena

proprietà e del 50 % di nuda proprietà e [REDACTED] [REDACTED] che deteneva il 50 % di usufrutto.

L'unità immobiliare al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub. 132 proviene per frazionamento per trasferimento di diritti (prot. 9812.1 del 07/12/2000) dall' u.i. distinta con il sub. 35 in diritto a [REDACTED] [REDACTED] per il 50 % della piena proprietà e per il 50 % della nuda proprietà e ad [REDACTED] [REDACTED] per il 50 % di usufrutto; a esse pervenuto in forza di:

- “ *Voltura per ricongiungimento di usufrutto* ” voltura n. 12966.3/2014 - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - CONTRO: il sig. [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il [REDACTED] a Scafati) titolare del diritto del 50 % di usufrutto.
- “ *Atto di Compravendita* ” a firma del Notaio dott. [REDACTED] stipulato il 14 Febbraio 1991 - Rep. 2836 - (Trascrizione a SALERNO del 18.03.1991 ai nn. 7058/8562) - ad oggetto l'acquisto dell' abitazione distinta in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 35** - IN FAVORE: della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che acquistava il 100 % della nuda proprietà e dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che acquistavano ciascuno il diritto del 50 % di usufrutto - CONTRO: [REDACTED] [REDACTED].

3. PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Locale garage distinto in catasto al **foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 70** attualmente in piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] in ragione del 50 % ed in ragione del 50 % in nuda proprietà, appartenendo il diritto di usufrutto in ragione del 50 % alla Signora [REDACTED] [REDACTED] è pervenuto in forza a:

- “ *Voltura per ricongiungimento di usufrutto* ” voltura n. 12966.3/2014 - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - CONTRO: il sig. [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il [REDACTED] a Scafati) titolare del diritto del 50 % di usufrutto.
- “ *Atto di Compravendita* ” a firma del Notaio dott. [REDACTED] stipulato il 16 Dicembre 1991 - Rep. 89174 - (Trascrizione a SALERNO del 07.01.1992 ai nn. 609/651) - ad oggetto l'acquisto del box/cantinola distinto in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 70** - IN FAVORE: della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che acquistava il 100 % della nuda proprietà e dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che acquistavano ciascuno il diritto del 50 % di usufrutto - CONTRO: [REDACTED] [REDACTED].

4. PIENA PROPRIETA' - QUOTA 1/1 - Locale garage al foglio n. 17, p.lla n. 173, sub 71, attualmente in proprietà della Signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale con il Signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per atto venuto in forza a:

- “ *Atto di Compravendita* ” a firma del Notaio dott. [REDACTED] stipulato il 10 Dicembre 2020 - Rep. 31524 - (Trascrizione a SALERNO del 10.12.2020 ai nn. 31524/41303) - ad oggetto l'acquisto del box/cantinola distinto in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 71** - IN FAVORE: della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED] - CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] che deteneva il 50 % della piena proprietà ed il 50 % della nuda proprietà e [REDACTED] [REDACTED] che deteneva il 50 % di usufrutto.
- “ *Voltura per ricongiungimento di usufrutto* ” voltura n. 12966.3/2014 - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - CONTRO: il sig. [REDACTED] [REDACTED] (deceduto il [REDACTED] a Scafati) titolare del diritto del 50 % di usufrutto.
- “ *Atto di Compravendita* ” a firma del Notaio dott. [REDACTED] stipulato il 14 Febbraio 1991 - Rep. 2836 - (Trascrizione a SALERNO del 18.03.1991 ai nn. 7058/8562) - ad oggetto l'acquisto del box/cantinola distinto in catasto al fgl. 17 p.lla 173 **sub. 71** - IN FAVORE: della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che acquistava il 100 % della nuda proprietà e dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che acquistavano ciascuno il diritto del 50 % di usufrutto - CONTRO: [REDACTED] [REDACTED].

FORMAZIONE DEI LOTTI

Risultano oggetto di pignoramento n. 2 abitazioni e n.2 box/garage.

Dalla presa visione della documentazione urbanistica ed in particolare della Concessione edilizia in variante n. 59 del 31.07.1989 si evince che i box/garages sono stati edificati in deroga agli indici di fabbricabilità in applicazione dell' art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122 pertanto i subb. 70 e 71 ai sensi del co. 5 dell' art. 9 della richiamata Legge 122/89 sarebbero legati da vincolo di pertinenzialità rispettivamente con l' appartamento sub. 36 e sub. 35; ciò si evince anche dalla lettura degli atti di provenienza dei richiamati appartamenti in particolare:

- nell' atto rogato dal Notaio [REDACTED] del 14 Dicembre 1991 relativo all' alienazione dell' appartamento distinto con il **sub. 36** viene indicato CIT: *"Fa parte di detta unità immobiliare: Box cantinola sito nel piano seminterrato, distinto con il numero*

interno 24 confinante a nord con box cantinola del condominio Paluce, ad est con box cantinola interno 25, ad ovest con box cantinola interno 23 e a sud con cortile condominiale A-B riportato nel NCEU del Comune di Scafati alla partita 7713 foglio 17 sub. 70."

- ed ancora nell' atto rogato dal [REDACTED] del 14 Febbraio 1991 relativo all' alienazione dell' appartamento distinto con il **sub. 35** viene indicato CIT: "*Fa parte di detta unità immobiliare: Box cantinola sito nel piano seminterrato, distinto con il numero interno 24 confinante a nord con box cantinola del condominio Paluce, ad est con box cantinola interno 25, ad ovest con box cantinola interno 23 e a sud con cortile condominiale A-B riportato nel NCEU del Comune di Scafati alla partita 7713 foglio 17 sub. 70."*

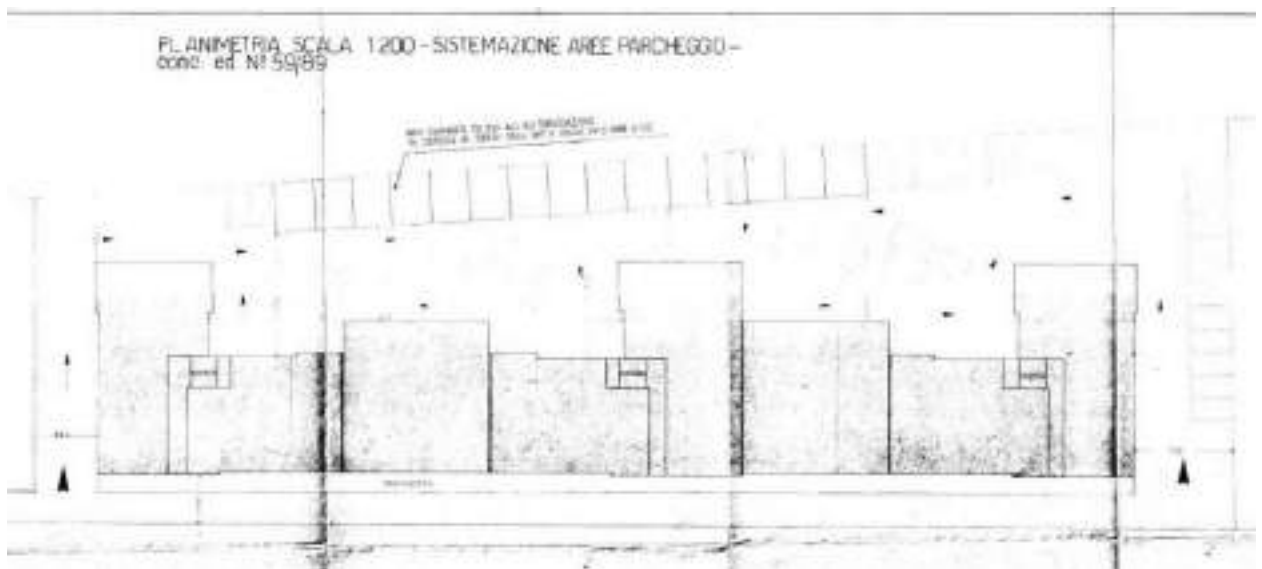


Figura 1: Estratto Concessione edilizia n. 59/89

Tale vincolo avrebbe determinato l' incommerciabilità sul libero mercato dei box distinti con i subb. 70 e 71 se non annessi rispettivamente all' appartamento distinto con il sub. 35 e 36. Ciò è stato superato con le modifiche apportate alla Legge 122/89 dall' art. 10, co. 1 della legge n. 35 del 2012; Ad oggi è possibile trasferire la proprietà dei box realizzati ai sensi della L. 122/89, purchè detti parcheggi siano contestualmente trasferiti a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Per quanto osservato, si procederà alla formazione di 4 Lotti distinti.

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE-ORTOFOTO

Per un esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione dell'orto foto (fonte GOOGLE EARTH) della zona ove sono ubicati i beni staggiti e la mappa catastale, per un confronto delle stesse.



Figura 2: Mappa Ortofoto Google maps

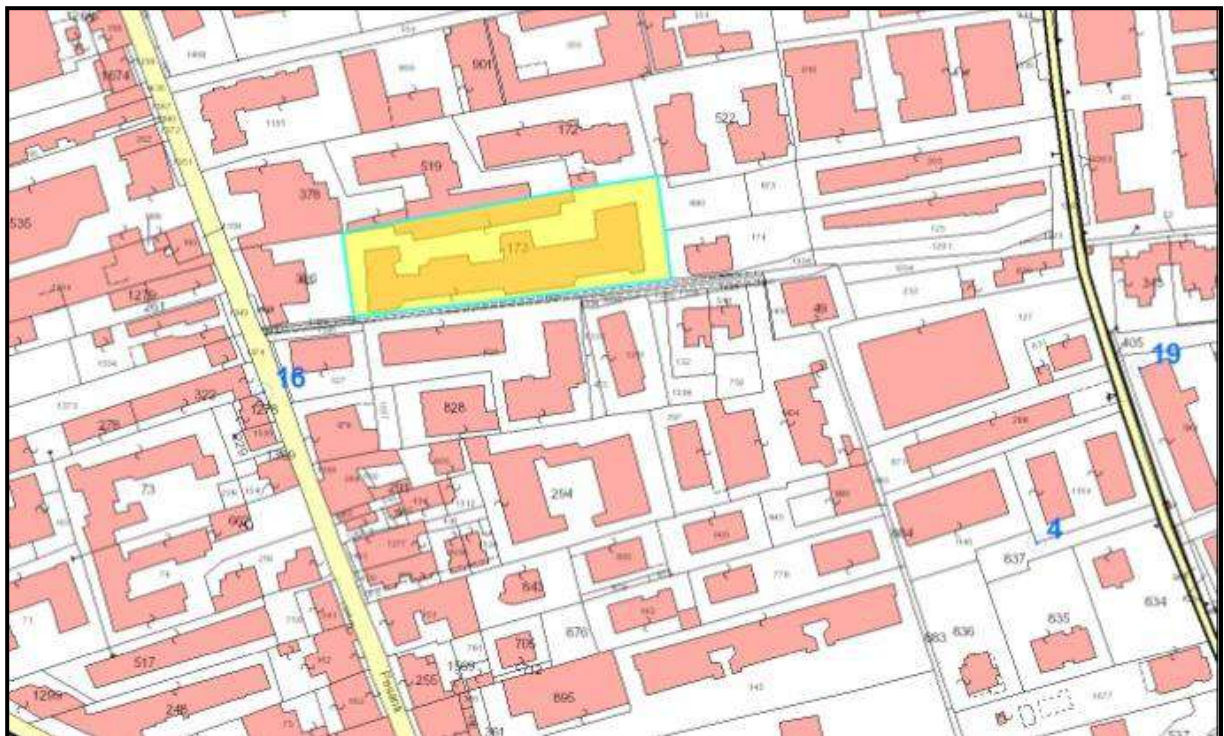


Figura 3: Mappa catastale



Figura 4: Sovrapposizione Ortofoto-Catasto



Figura 5: Ripresa Google Street



Figura 6: Vista Esterna

LOTTO n. 1- ABITAZIONE - IDENTIFICAZIONE -

Tipologia	<p>ABITAZIONE con annesso terrazzo sito al piano primo di un fabbricato di complessivi n. 3 livelli oltre al piano terra adibito a locali commerciali, al piano interrato adibito a cantinole ed al lastrico di copertura. Si ha accesso al fabbricato dal civ.42 di Via Francesco BONADUCE.</p> <p>L' appartamento, ha una superficie lorda commerciale di 231 mq e una superficie netta omogeneizzata di 207 mq; esso è composto da un' ampio disimpegno dal quale si accede alla zona giorno e alla zona notte; la zona giorno è composta da un living/cucina di circa 45 mq, un bagno e, mediante una porta/balcone, si ha accesso al terrazzo attrezzato (circa 110 mq) dove sono presenti un barbecue, un forno a legna ed una tettoia in legno (realizzata priva di autorizzazione edilizia); la zona notte si compone di un salone dal quale è altresì raggiungibile il richiamato terrazzo, una camera da letto prospettante e con accesso al terrazzino - Lato Nord/Est, un bagno con accesso al balconcino - lato Nord (munito di veranda in pvc realizzata priva di autorizzazione edilizia) ed inoltre due ulteriori camere da letto di cui una con accesso al balconcino - lato cortile interno.</p>																
Ubicazione	Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 42 – SCAFATI (SA)																
Dati catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>173</td> <td>208</td> <td>A/2</td> <td>4</td> <td>10 vani</td> <td>1</td> <td>1.084,56 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	208	A/2	4	10 vani	1	1.084,56 €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita										
17	173	208	A/2	4	10 vani	1	1.084,56 €										
Confini	<p>Piano Primo (ABITAZIONE):</p> <p>NORD: affaccia su corte condominiale;</p> <p>EST: l'abitazione continua su di ampio terrazzo che confina con il terrazzo annesso all' unità immobiliare al primo piano della scala "C".</p> <p>SUD: affaccia su Via F. BONADUCE;</p> <p>OVEST: confine con unità immobiliare distinta con il sub. 209 (oggetto di esecuzione) e affaccia altresì su corte condominiale</p>																

LOTTO n. 2- ABITAZIONE - IDENTIFICAZIONE -

Tipologia	<p>ABITAZIONE con annesso terrazzo sito al piano primo di un fabbricato di complessivi n. 3 livelli oltre al piano terra adibito a locali commerciali, al piano interrato adibito a cantinole ed al lastrico di copertura. Si ha accesso al fabbricato dal civ.42 di Via Francesco BONADUCE.</p> <p>L' appartamento, ha una superficie lorda commerciale di 230 mq e una superficie netta omogeneizzata di 205 mq; esso è composto da un' ampio disimpegno che permette di accedere prima alla zona notte composta di bagno, camera da letto singola con accesso al lungo balcone prospiciente Via Bonaduce, un ulteriore camera da letto con accesso al balconcino - lato Nord (munito di veranda in pvc realizzata priva di autorizzazione edilizia) e la zona giorno costituita da un unico ambiente living/cucina di circa 50 mq con annesso un bagno/lavanderia con accesso alla terrazza esterna di circa 55 mq; dal richiamato disimpegno mediante una porta interna si accede ad un ulteriore porzione dell' appartamento posta in posizione riservata e servita da un ulteriore corridoio/disimpegno dal quale si ha accesso ad una camera da letto matrimoniale con un ulteriore accesso al richiamato balconcino verandato, ad una camera da letto singola con w.c. cieco e ad una maggiore volumetria abitabile (adibita a cucina e wc/lavanderia) in luogo di una porzione del terrazzo esistente realizzati andando a delimitare una porzione di terrazza con una costruzione in legno e tompagnature in laterizo (realizzata priva di autorizzazione edilizia).</p>																
Ubicazione	Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 42 – SCAFATI (SA)																
Dati catastali	<table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Part.</th><th>Sub.</th><th>Catg.</th><th>Cl.</th><th>Cons.</th><th>Piano</th><th>Rendita</th></tr></thead><tbody><tr><td>17</td><td>173</td><td>209</td><td>A/2</td><td>4</td><td>10 vani</td><td>1</td><td>1.084,56 €</td></tr></tbody></table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	209	A/2	4	10 vani	1	1.084,56 €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita										
17	173	209	A/2	4	10 vani	1	1.084,56 €										
Confini	<p>Piano Primo (ABITAZIONE):</p> <p>NORD: affaccia su corte condominiale;</p> <p>EST: confina con unità immobiliare distinta con il sub. 208 (oggetto di esecuzione);</p> <p>SUD: affaccia su Via F. BONADUCE;</p> <p>OVEST: l'abitazione continua su di ampio terrazzo in parte abusivamente edificato che a sua volta confina con il terrazzo annesso all' unità immobiliare al primo piano della scala "A".</p>																

LOTTO n. 3- BOX/CANTINOLA **- IDENTIFICAZIONE -**

Tipologia	<p>LOCALE BOX/CANTINOLA (interno n. 24) in posizione frontale rispetto al fabbricato e con accesso dalla corte condominiale; si ha accesso carrabile alla corte condominiale e, quindi, al box garage, mediante un cancello in ferro al civ. 66 di Via F. Bonaduce.</p> <p>Il locale è composto da un unico vano di metratura pari a 19 mq calpestabili adatto al ricovero comodo di un'autovettura ed ha una chiusura mediante una saracinesca.</p>																
Ubicazione	Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 66 – SCAFATI (SA)																
Dati catastali	<table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Part.</th><th>Sub.</th><th>Catg.</th><th>Cl.</th><th>Cons.</th><th>Piano</th><th>Rendita</th></tr></thead><tbody><tr><td style="text-align: center;">17</td><td style="text-align: center;">173</td><td style="text-align: center;">70</td><td style="text-align: center;">C/6</td><td style="text-align: center;">6</td><td style="text-align: center;">19 mq</td><td style="text-align: center;">S1</td><td style="text-align: center;">29,44 €</td></tr></tbody></table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	70	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita										
17	173	70	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €										
Confini	<p>Piano primo sottostrada (BOX/CANTINOLA):</p> <p>NORD: con box/cantinola del condominio denominato "Paluce";</p> <p>EST: con box/cantinola distinto con il n. int. 25;</p> <p>SUD: con cortile condominiale A-B da cui ha accesso;</p> <p>OVEST: con box/cantinola distinto con il n. int. 23;</p>																

LOTTO n. 4- BOX/CANTINOLA **- IDENTIFICAZIONE -**

Tipologia	<p>LOCALE BOX/CANTINOLA (interno n. 25) in posizione frontale rispetto al fabbricato e con accesso dalla corte condominiale; si ha accesso carrabile alla corte condominiale e, quindi, al box garage, mediante un cancello in ferro all civ. 66 di Via F. Bonaduce.</p> <p>Il locale è composto da un unico vano di metratura pari a 19 mq calpestabili adatto al ricovero comodo di un'autovettura ed ha una chiusura mediante una saracinesca.</p>																
Ubicazione	Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 66 – SCAFATI (SA)																
Dati catastali	<table border="1"><thead><tr><th>Foglio</th><th>Part.</th><th>Sub.</th><th>Catg.</th><th>Cl.</th><th>Cons.</th><th>Piano</th><th>Rendita</th></tr></thead><tbody><tr><td>17</td><td>173</td><td>71</td><td>C/6</td><td>6</td><td>19 mq</td><td>S1</td><td>29,44 €</td></tr></tbody></table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	71	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita										
17	173	71	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €										
Confini	<p>Piano primo sottostrada (BOX/CANTINOLA):</p> <p>NORD: con condominio denominato "Paluce";</p> <p>EST: con box/cantinola distinto con il n. int. 26;</p> <p>SUD: Con cortile condominiale A-B da cui ha accesso;</p> <p>OVEST: con box/cantinola distinto con il n. int. 24;</p>																

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 DEL QUESITO N° 2

Ai fini della stima si sono costituiti 4 LOTTI di vendita.

In riferimento alla consistenza delle unità principali abitative e degli accessori, la misurazione delle consistenze 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 computati al 50 % per un max 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.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA A.P.E.

Secondo quanto riportato nel **Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE**, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi: *lettera d): “gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);”*

Tenuto conto dell'effettivo utilizzo degli immobili costituenti i lotti di vendita, è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica in riferimento al lotto n. 1 e n. 2. Per quanto attiene l'immobile distinto con il sub. 208 (LOTTO n. 1), esso ricade in **classe energetica "B"**, con prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **29,70 kWh/m²anno**, così come indicato nell'attestazione di prestazione energetica allegata alla presente.

Per quanto attiene l'immobile distinto con il sub. 209 (LOTTO n. 2), esso ricade in **classe energetica "C"**, con prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **36,34 kWh/m²anno**, così come indicato nell'attestazione di prestazione energetica allegata alla presente. [cfr. Allegato A.09 – A.P.E.].

LOTTO n. 1 - ABITAZIONE

DESCRIZIONE

Tipologia	<p>ABITAZIONE con annesso terrazzo sito al piano primo di un fabbricato di complessivi n. 3 livelli oltre al piano terra adibito a locali commerciali, al piano interrato adibito a cantinole ed al lastrico di copertura. Si ha accesso al fabbricato dal civ.42 di Via Francesco BONADUCE.</p> <p>L' appartamento, ha una superficie lorda commerciale di 231 mq e una superficie netta omogeneizzata di 207 mq; esso è composto da un' ampio disimpegno dal quale si accede alla zona giorno e alla zona notte; la zona giorno è composta da un living/cucina di circa 45 mq, un bagno e, mediante una porta/balcone, si ha accesso al terrazzo attrezzato (circa 110 mq) sul lato est dove sono presenti un barbecue, un forno a legna ed una tettoia in legno (realizzata priva di autorizzazione edilizia); la zona notte si compone di un salone dal quale è altresì raggiungibile il richiamato terrazzo, una camera da letto prospettante e con accesso al terrazzino - Lato Nord/Est, un bagno con accesso al balconcino - lato Nord (munito di veranda in pvc realizzata priva di autorizzazione edilizia) ed inoltre due ulteriori camere da letto di cui una con accesso al balconcino - lato cortile interno.</p>																																																																														
Ubicazione	Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 42 – SCAFATI (SA)																																																																														
Dati catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>173</td> <td>208</td> <td>A/2</td> <td>4</td> <td>10 vani</td> <td>1</td> <td>1.084,56 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	208	A/2	4	10 vani	1	1.084,56 €																																																														
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita																																																																								
17	173	208	A/2	4	10 vani	1	1.084,56 €																																																																								
Consistenza	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SUB. 208</th> <th>USO</th> <th>S_{util}</th> <th>S_{com}</th> <th>Coeff.</th> <th>S_{com}</th> <th>S_{com}</th> </tr> <tr> <th>[]</th> <th>[]</th> <th>[mq.]</th> <th>[mq.]</th> <th>[]</th> <th>[mq.]</th> <th>[mq.]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="13" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PIANO PRIMO</td> <td>DISIMPEGNO</td> <td>20,29</td> <td rowspan="13" style="text-align: center;">192,36</td> <td rowspan="13" style="text-align: center;">1,00</td> <td>20,29</td> <td rowspan="13" style="text-align: center;">292,36</td> </tr> <tr> <td>LETTO - OVEST</td> <td>16,06</td> <td>16,06</td> </tr> <tr> <td>LETTO - NORD/OVEST</td> <td>21,56</td> <td>21,56</td> </tr> <tr> <td>BAGNO - NORD</td> <td>13,20</td> <td>13,20</td> </tr> <tr> <td>LETTO - NORD/EST</td> <td>19,97</td> <td>19,97</td> </tr> <tr> <td>SALONE</td> <td>23,09</td> <td>23,09</td> </tr> <tr> <td>CUCINA</td> <td>45,43</td> <td>45,43</td> </tr> <tr> <td>BAGNO - SUD</td> <td>8,34</td> <td>8,34</td> </tr> <tr> <td>BALCONE - SUD</td> <td>5,52</td> <td>5,80</td> <td>0,25</td> <td>1,45</td> </tr> <tr> <td>TERRAZZO</td> <td>118,06</td> <td>126,16</td> <td>0,25</td> <td>29,52</td> <td>31,04</td> </tr> <tr> <td>BALCONE - NORD/EST</td> <td>11,15</td> <td>11,70</td> <td>0,25</td> <td>2,79</td> <td>2,93</td> </tr> <tr> <td>VERANDA - NORD</td> <td>6,00</td> <td>5,10</td> <td>0,25</td> <td>1,50</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>BALCONE - OVEST</td> <td>7,11</td> <td>7,37</td> <td>0,25</td> <td>1,78</td> <td>1,84</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 208</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>207</td> <td>231</td> </tr> </tbody> </table>	SUB. 208	USO	S _{util}	S _{com}	Coeff.	S _{com}	S _{com}	[]	[]	[mq.]	[mq.]	[]	[mq.]	[mq.]	PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	20,29	192,36	1,00	20,29	292,36	LETTO - OVEST	16,06	16,06	LETTO - NORD/OVEST	21,56	21,56	BAGNO - NORD	13,20	13,20	LETTO - NORD/EST	19,97	19,97	SALONE	23,09	23,09	CUCINA	45,43	45,43	BAGNO - SUD	8,34	8,34	BALCONE - SUD	5,52	5,80	0,25	1,45	TERRAZZO	118,06	126,16	0,25	29,52	31,04	BALCONE - NORD/EST	11,15	11,70	0,25	2,79	2,93	VERANDA - NORD	6,00	5,10	0,25	1,50	1,28	BALCONE - OVEST	7,11	7,37	0,25	1,78	1,84	SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 208					207	231
SUB. 208	USO	S _{util}	S _{com}	Coeff.	S _{com}	S _{com}																																																																									
[]	[]	[mq.]	[mq.]	[]	[mq.]	[mq.]																																																																									
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	20,29	192,36	1,00	20,29	292,36																																																																									
	LETTO - OVEST	16,06			16,06																																																																										
	LETTO - NORD/OVEST	21,56			21,56																																																																										
	BAGNO - NORD	13,20			13,20																																																																										
	LETTO - NORD/EST	19,97			19,97																																																																										
	SALONE	23,09			23,09																																																																										
	CUCINA	45,43			45,43																																																																										
	BAGNO - SUD	8,34			8,34																																																																										
	BALCONE - SUD	5,52			5,80		0,25	1,45																																																																							
	TERRAZZO	118,06			126,16		0,25	29,52	31,04																																																																						
	BALCONE - NORD/EST	11,15			11,70		0,25	2,79	2,93																																																																						
	VERANDA - NORD	6,00			5,10		0,25	1,50	1,28																																																																						
	BALCONE - OVEST	7,11			7,37		0,25	1,78	1,84																																																																						
SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 208					207	231																																																																									
Descrizione	<p>Abitazione con pertinenziale terrazzo ad uso esclusivo per complessiva superficie utile omogeneizzata di circa 207 mq e complessiva superficie lorda commerciale di circa 231 mq.</p> <p>Il compendio staggito è costituito da un' abitazione sita al piano primo di un edificio di complessivi tre piani oltre piano terra adibito a locali commerciali, piano interrato adibito a cantinole e lastrico di copertura.</p> <p>L'immobile è composto da un disimpegno, un grosso living/cucina di circa 45 mq, un salone un bagno ed un bagno/lavanderia, n. 3 camere da letto, n. 3 balconi ed una grossa terrazza di circa 120 mq. I locali hanno altezza utile interna di circa 2,80 mt. I locali sono serviti da impianto di riscaldamento e produzione di ACS autonoma per mezzo di una caldaia a gas con terminali a termosifoni e per il raffrescamento delle pompe di calore aria-aria con terminali a split.</p> <p>Il fabbricato è stato costruito dall' Impresa edile denominata '██████████' in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del</p>																																																																														

	<p>31/07/1989.</p> <p>Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, i solai sono di tipo latero - cementizio conompagnature perimetrali in laterizio;</p> <p>Il fabbricato è stato ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990.</p> <p>L'immobile ad uso abitazione affaccia a NORD su corte condominiale, ad EST continua su di ampio terrazzo che confina con il terrazzo annesso all' unità immobiliare al primo piano della scala "C"; a SUD affaccia su Via F. BONADUCE e ad OVEST in parte è in aderenza con l' unità immobiliare distinta con il sub. 209 (oggetto di esecuzione), in parte confina con ballatoio del vano scale ed in parte affaccia su corte comune.</p> <p>Il fabbricato presenta finiture esterne in discreto stato di manutenzione e conservazione e le finiture interne sono in buon stato di conservazione. Il bene è ben tenuto e ben curato nell'uso dei materiali e della distribuzione degli spazi interni. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, tutti i locali sono serviti da finestra o porta-finestra tali da garantire una sufficiente illuminazione ed areazione.</p> <p>Al momento dei sopralluoghi gli immobili risultano completati ed utilizzati</p> <p>Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato.</p> <p>Dal confronto incrociato dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante e presenti al catasto si sono riscontrate diverse difformità: In primis non si è rinvenuto il titolo edilizio connesso al frazionamento del sub. 35 e alla fusione dei subb. 36 e 133; poi, priva di titoli abilitativi, si è rinvenuta l' esecuzione di lavori interni di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna e modifica degli impianti ed inoltre, sempre senza titolo edilizio, si è rinvenuta, la prosecuzione del balconcino lato EST, la costruzione di una tettoia in legno sul terrazzo esclusivo e la chiusura di un balcone con una veranda in alluminio.</p> <p>Per i lavori di manutenzione straordinaria e per il frazionamento e la fusione degli appartamenti, è applicabile la sanatoria con la trasmissione di una CILA in sanatoria ai sensi dell' art. 6BIS del DPR 380/01 con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 € ma per la prosecuzione del balcone, la realizzazione della tettoia e per la costruzione della veranda, trattandosi di nuova costruzione soggetta a nulla-osta condominiale ed anche alla disciplina sulle distanze NON risultando applicabile la sanatoria, <u>si prevede il ripristino a cura dell' aggiudicatario.</u></p> <p>Si prevede che per la regolarizzazione, a valle della vendita, dovranno essere sostenuti i seguenti costi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SANATORIA (Frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna) mediante trasmissione di CILA in sanatoria (comprensivi di sanzione - € 4.500 • RIMOZIONE di porzione di balconcino, di Tettoia e veranda - comprensiva di costi di smontaggio e ripristino dei luoghi, smaltimento rifiuti, spese tecniche e diritti di segreteria - € 4.500 omnicomprensivi. • AGGIORNAMENTO CATASTALE - omnicomprensivi di spese tecniche e diritti - € 1.000. <p>TOTALE COSTI € 10.000</p>
<p>Caratteristiche e accessi</p>	<p><u>Si ha accesso pedonale all' ABITAZIONE dall' ingresso comune al civ. 42 di Via F. BONADUCE e accesso carrabile mediante un cancello in ferro al civ. 66 di Via F. Bonaduce che da accesso alla corte comune.</u></p>
<p>APE</p>	<p>CLASSE ENERGETICA - B - prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 29,70 kWh/m²anno.</p>

LOTTO n. 2 - ABITAZIONE

DESCRIZIONE

Tipologia	<p>ABITAZIONE con annesso terrazzo sito al piano primo di un fabbricato di complessivi n. 3 livelli oltre al piano terra adibito a locali commerciali, al piano interrato adibito a cantinole ed al lastrico di copertura. Si ha accesso al fabbricato dal civ.42 di Via Francesco BONADUCE civ. 42.</p> <p>L' appartamento, ha una superficie lorda commerciale di 230 mq e una superficie netta omogeneizzata di 205 mq; esso è composto da un' ampio disimpegno che permette di accedere prima alla zona notte composta di bagno, camera da letto singola con accesso al lungo balcone prospiciente Via Bonaduce, un ulteriore camera da letto con accesso al balconcino - lato Nord (munito di veranda in pvc realizzata priva di autorizzazione edilizia) e la zona giorno costituita da un unico ambiente living/cucina di circa 50 mq con annesso un bagno/lavanderia con accesso alla terrazza esterna di circa 55 mq; dal richiamato disimpegno mediante una porta interna si accede ad un ulteriore porzione dell' appartamento posta in posizione riservata e servita da un ulteriore corridoio/disimpegno dal quale si ha accesso ad una camera da letto matrimoniale con un ulteriore accesso al richiamato balconcino verandato, ad una camera da letto singola con w.c. cieco e ad una maggiore volumetria abitabile (adibita a cucina e wc/lavanderia) in luogo di una porzione del terrazzo esistente realizzati andando a delimitare una porzione di terrazza con una costruzione in legno e tompagnature in laterizo (realizzata priva di autorizzazione edilizia).</p>																																																																																								
Ubicazione	Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 42 – SCAFATI (SA)																																																																																								
Dati catastali	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">173</td> <td style="text-align: center;">209</td> <td style="text-align: center;">A/2</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">10 vani</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1.084,56 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	209	A/2	4	10 vani	1	1.084,56 €																																																																								
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita																																																																																		
17	173	209	A/2	4	10 vani	1	1.084,56 €																																																																																		
Consistenza	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse; width: 100%;"> <thead> <tr> <th>SUB. 209</th> <th>USD</th> <th>S_{area}</th> <th>S_{area}</th> <th>COEFF.</th> <th>S_{area}</th> <th>S_{area}</th> </tr> <tr> <th></th> <th>[f]</th> <th>[mq.]</th> <th>[mq.]</th> <th>[f]</th> <th>[mq.]</th> <th>[mq.]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="16" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PIANO PRIMO</td> <td>DISIMPEGNO</td> <td>16,25</td> <td rowspan="10" style="text-align: center;">189,35</td> <td rowspan="10" style="text-align: center;">1,00</td> <td>16,25</td> <td rowspan="10" style="text-align: center;">189,35</td> </tr> <tr> <td>BAGNO - SUD</td> <td>9,96</td> <td>9,96</td> </tr> <tr> <td>LETTO - SUD</td> <td>14,75</td> <td>14,75</td> </tr> <tr> <td>CUCINA</td> <td>49,96</td> <td>49,96</td> </tr> <tr> <td>W.C.</td> <td>8,60</td> <td>8,60</td> </tr> <tr> <td>LETTO - NORD</td> <td>21,02</td> <td>21,02</td> </tr> <tr> <td>DISIMPEGNO</td> <td>12,81</td> <td>12,81</td> </tr> <tr> <td>LETTO - NORD</td> <td>15,43</td> <td>15,43</td> </tr> <tr> <td>LETTO - NORD</td> <td>15,72</td> <td>15,72</td> </tr> <tr> <td>W.C. - INT.</td> <td>3,70</td> <td>3,70</td> </tr> <tr> <td>CUCINA - OVEST</td> <td>44,91</td> <td>11,23</td> </tr> <tr> <td>ANTIBAGNO - CUCINA</td> <td>1,42</td> <td rowspan="4" style="text-align: center;">65,76</td> <td rowspan="4" style="text-align: center;">0,25</td> <td>0,36</td> <td rowspan="4" style="text-align: center;">26,44</td> </tr> <tr> <td>LAVANDERIA - CUCINA</td> <td>2,63</td> <td>0,66</td> </tr> <tr> <td>BAGNO - CUCINA</td> <td>5,21</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <td>TERRAZZA</td> <td>57,95</td> <td>61,31</td> <td>0,25</td> <td>14,49</td> <td>25,33</td> </tr> <tr> <td>BALCONE - SUD</td> <td>24,33</td> <td>25,35</td> <td>0,25</td> <td>6,08</td> <td>6,34</td> </tr> <tr> <td>VERANDA - NORD</td> <td>7,24</td> <td>8,72</td> <td>0,25</td> <td>1,81</td> <td>2,19</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 209</td> <td style="text-align: center;">205</td> <td style="text-align: center;">230</td> </tr> </tbody> </table>	SUB. 209	USD	S _{area}	S _{area}	COEFF.	S _{area}	S _{area}		[f]	[mq.]	[mq.]	[f]	[mq.]	[mq.]	PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	16,25	189,35	1,00	16,25	189,35	BAGNO - SUD	9,96	9,96	LETTO - SUD	14,75	14,75	CUCINA	49,96	49,96	W.C.	8,60	8,60	LETTO - NORD	21,02	21,02	DISIMPEGNO	12,81	12,81	LETTO - NORD	15,43	15,43	LETTO - NORD	15,72	15,72	W.C. - INT.	3,70	3,70	CUCINA - OVEST	44,91	11,23	ANTIBAGNO - CUCINA	1,42	65,76	0,25	0,36	26,44	LAVANDERIA - CUCINA	2,63	0,66	BAGNO - CUCINA	5,21	1,30	TERRAZZA	57,95	61,31	0,25	14,49	25,33	BALCONE - SUD	24,33	25,35	0,25	6,08	6,34	VERANDA - NORD	7,24	8,72	0,25	1,81	2,19	SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 209					205	230
SUB. 209	USD	S _{area}	S _{area}	COEFF.	S _{area}	S _{area}																																																																																			
	[f]	[mq.]	[mq.]	[f]	[mq.]	[mq.]																																																																																			
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	16,25	189,35	1,00	16,25	189,35																																																																																			
	BAGNO - SUD	9,96			9,96																																																																																				
	LETTO - SUD	14,75			14,75																																																																																				
	CUCINA	49,96			49,96																																																																																				
	W.C.	8,60			8,60																																																																																				
	LETTO - NORD	21,02			21,02																																																																																				
	DISIMPEGNO	12,81			12,81																																																																																				
	LETTO - NORD	15,43			15,43																																																																																				
	LETTO - NORD	15,72			15,72																																																																																				
	W.C. - INT.	3,70			3,70																																																																																				
	CUCINA - OVEST	44,91	11,23																																																																																						
	ANTIBAGNO - CUCINA	1,42	65,76	0,25	0,36	26,44																																																																																			
	LAVANDERIA - CUCINA	2,63			0,66																																																																																				
	BAGNO - CUCINA	5,21			1,30																																																																																				
	TERRAZZA	57,95			61,31		0,25	14,49	25,33																																																																																
	BALCONE - SUD	24,33	25,35	0,25	6,08	6,34																																																																																			
VERANDA - NORD	7,24	8,72	0,25	1,81	2,19																																																																																				
SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 209					205	230																																																																																			
Descrizione	<p>Abitazione con pertinenziale terrazzo ad uso esclusivo per complessiva superficie utile omogeneizzata di circa 205 mq e complessiva superficie lorda commerciale di circa 230 mq. Il compendio staggito è costituito da un' abitazione sito al piano primo di un edificio di complessivi tre piani oltre piano terra adibito a locali commerciali, piano interrato adibito a cantinole e lastrico di copertura.</p>																																																																																								

L'immobile è composto da un'ampio disimpegno che permette di accedere prima alla zona notte composta di bagno, camera da letto con accesso al balcone prospiciente Via Bonaduce, un ulteriore camera da letto con accesso al balconcino verandato (priva di autorizzazione) e poi alla zona giorno costituita da un unico ambiente living/cucina di circa 50 mq con annesso un bagno/lavanderia ed accesso alla terrazza esterna di circa 55 mq; dal richiamato disimpegno mediante una porta interna si accede ad un ulteriore porzione dell'appartamento posta in posizione riservata e servita da un ulteriore corridoio/disimpegno che consente l'accesso ad una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola con w.c. cieco e alla maggiore volumetria (priva di autorizzazione) ad uso cucina con annesso w.c. e lavanderia. **Il fabbricato** è stato costruito dall' Impresa edile denominata " [REDACTED] " in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, i solai sono di tipo latero - cementizio conompagnature perimetrali in laterizio;

Il fabbricato è stato ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990.

L'immobile ad uso abitazione affaccia a NORD su corte condominiale, ad **EST** confina con unità immobiliare distinta con il sub. 208 (oggetto di esecuzione), a **SUD** affaccia su Via F. BONADUCE e ad **OVEST** l'abitazione continua su di ampio terrazzo in parte abusivamente edificato che a sua volta confina con il terrazzo annesso all' unità immobiliare al primo piano della scala "A".

Il fabbricato presenta finiture esterne in discreto stato di manutenzione e conservazione e le finiture interne sono in buon stato di conservazione. Il bene è ben tenuto e ben curato nell'uso dei materiali e della distribuzione degli spazi interni. Gli infissi sono in alluminio e legno con doppio vetro, tutti i locali (ad esclusione di un w.c.) sono serviti da finestra o porta-finestra tali da garantire una sufficiente illuminazione ed areazione.

Al momento dei sopralluoghi gli immobili risultano completati ed utilizzati

Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato.

Dal confronto incrociato dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante e presenti al catasto si sono riscontrate diverse difformità: In primis non si è rinvenuto il titolo edilizio connesso al frazionamento del sub. 35 e alla fusione dei subb. 34 e 132; poi, priva di titoli abilitativi, si è rinvenuta l' esecuzione di lavori interni di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna e modifica degli impianti ed inoltre, sempre senza titolo edilizio, si è rinvenuta la costruzione di una volumetria aggiuntiva adibita a cucina/w,c/lavanderia, sul terrazzo esclusivo (copertura in legno e ompagnatura in laterizio) e la chiusura di un balcone con una veranda in alluminio.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e per il frazionamento e la fusione degli appartamenti, è applicabile la sanatoria con la trasmissione di una CILA in sanatoria ai sensi dell' art. 6BIS del DPR 380/01 con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 € ma per la realizzazione del volume aggiuntivo adibito a cucina /wc/lavanderia e per la costruzione della veranda, trattandosi di nuova costruzione con ampliamento volumetrico, soggetta, tra l'altro, anche alla disciplina sulle distanze NON risultando applicabile la sanatoria, **si prevede il ripristino a cura dell' aggiudicatario.**

Si prevede che per la regolarizzazione, a valle della vendita, dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- **SANATORIA (Frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna) mediante trasmissione di CILA in sanatoria (comprensivi di sanzione - € 4.500**
- **RIMOZIONE di Volume aggiuntivo e veranda - comprensiva di costi di smontaggio e ripristino dei luoghi, adeguamento degli impianti, smaltimento rifiuti, spese tecniche e diritti di segreteria - € 14.500 omnicomprensivi.**
- **AGGIORNAMENTO CATSTALE - omnicomprensivi di spese tecniche e diritti - € 1.000.**
- **TOTALE COSTI € 20.000**

Caratteristiche e accessi	<u>Si ha accesso pedonale all' ABITAZIONE dall' ingresso comune al civ. 42 di Via F. BONADUCE e accesso carrabile mediante un cancello in ferro al civ. 66 di Via F. Bonaduce che da accesso alla corte comune.</u>
APE	CLASSE ENERGETICA - C - prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 36,34 kWh/m ² anno.

LOTTO n. 3- BOX/GARAGE - DESCRIZIONE -

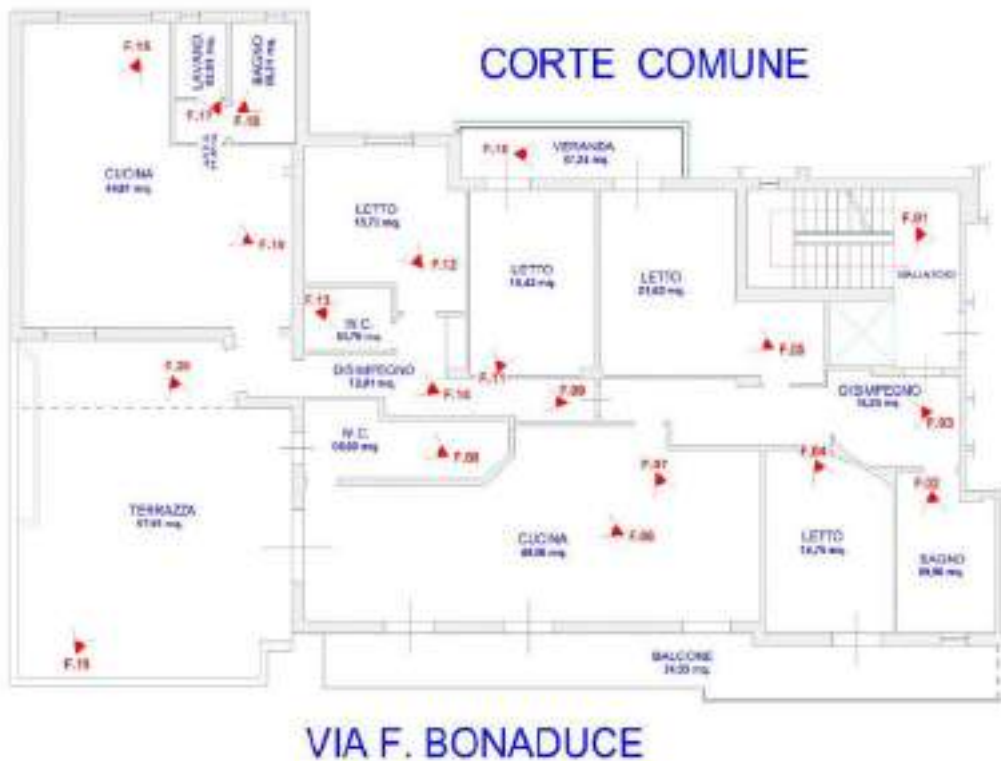
Tipologia	LOCALE GARAGE sito al piano primo sottostrada con accesso diretto dalla Via F. BONADUCE (traversa di Via Passanti). Il locale è composto da un unico vano di metratura pari a 19 mq calpestabili adatto al ricovero comodo di un'autovettura e a locale di sgombro ed ha una chiusura mediante una saracinesca scorrevole. VENDIBILE COME PERTINENZA DI UNITA' ABITATIVA SITA NELLO STESSO COMUNE.																												
Ubicazione	Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 66 – SCAFATI (SA)																												
Dati catastali	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">173</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">C/6</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">19 mq</td> <td style="text-align: center;">S1</td> <td style="text-align: center;">29,44 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	70	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €												
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita																						
17	173	70	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €																						
Consistenza	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>SUB. 70</th> <th>USO</th> <th>S_{util}</th> <th>S_{lorda}</th> <th>COEFF.</th> <th>S_{cond.}</th> <th>S_{terrazz.}</th> </tr> <tr> <th></th> <th>[-]</th> <th>[mq.]</th> <th>[mq.]</th> <th>[-]</th> <th>[mq.]</th> <th>[mq.]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">PIANO TERRA</td> <td style="text-align: center;">BOX - CANTINOLA</td> <td style="text-align: center;">19,20</td> <td style="text-align: center;">21,00</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">19,20</td> <td style="text-align: center;">21,00</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 70</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td style="text-align: center;">21</td> </tr> </tbody> </table>	SUB. 70	USO	S _{util}	S _{lorda}	COEFF.	S _{cond.}	S _{terrazz.}		[-]	[mq.]	[mq.]	[-]	[mq.]	[mq.]	PIANO TERRA	BOX - CANTINOLA	19,20	21,00	1,00	19,20	21,00	SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 70					19	21
SUB. 70	USO	S _{util}	S _{lorda}	COEFF.	S _{cond.}	S _{terrazz.}																							
	[-]	[mq.]	[mq.]	[-]	[mq.]	[mq.]																							
PIANO TERRA	BOX - CANTINOLA	19,20	21,00	1,00	19,20	21,00																							
SCAFATI - F.17 - P.173 - sub. 70					19	21																							
Descrizione	<p>BOX/GARAGE per complessiva superficie utile omogeneizzata di circa 19 mq e complessiva superficie lorda commerciale di circa 21 mq.</p> <p>Il lotto di vendita è costituito da un unico vano adatto al ricovero di un'autovettura e per la restante parte a locale di sgombro. E' dotato di saracinesca scorrevole.</p> <p>Il box/cantinola fa parte di un corpo di fabbrica indipendente edificato in deroga agli indici di fabbricabilità in applicazione dell' art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122 assieme al complesso edilizio distinto con il mappale 173.</p> <p>Il corpo di fabbrica adibito a box/cantinola ed il fabbricato principale a destinazione abitativa sono stati costruiti dall' Impresa edile denominata '██████████' in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989. Il fabbricato ed i box sono stati ritenuti abitabili giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990.</p> <p>L'unità immobiliare confina a NORD con box/cantinola del condominio denominato "Paluce", ad EST con box/cantinola distinto con il n. int. 25, a SUD con cortile condominiale A-B da cui ha accesso e ad OVEST con box/cantinola distinto con il n. int. 23.</p> <p>Al momento dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava completata ed utilizzata.</p> <p>Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato nonché attestazione di agibilità del fabbricato.</p> <p>Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante, non si sono riscontrate difformità.</p> <p>Si prevede che, a valle della vendita, NON dovrà essere sostenuto alcun costo per la regolarizzazione.</p>																												
Caratteristiche e accessi	<u>Si ha accesso carrabile al BOX mediante un cancello in ferro al civ. 66 di Via F. Bonaduce che da accesso alla corte comune.</u>																												
APE	ESCLUSO DALL' OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE																												

LOTTO n. 4- BOX/GARAGE **- DESCRIZIONE -**

Tipologia	LOCALE GARAGE sito al piano primo sottostrada con accesso diretto dalla Via F. BONADUCE (traversa di Via Passanti). Il locale è composto da un unico vano di metratura pari a 18 mq. calpestabili adatto al ricovero comodo di un'autovettura e a locale di sgombro ed ha una chiusura mediante una saracinesca scorrevole. VENDIBILE COME PERTINENZA DI UNITA' ABITATIVA SITA NELLO STESSO COMUNE.																												
Ubicazione	Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 66 – SCAFATI (SA)																												
Dati catastali	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">173</td> <td style="text-align: center;">71</td> <td style="text-align: center;">C/6</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">19 mq</td> <td style="text-align: center;">S1</td> <td style="text-align: center;">29,44 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	71	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €												
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita																						
17	173	71	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €																						
Consistenza	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SUB. 71</th> <th>USO</th> <th>S_{utile}</th> <th>S_{lorda}</th> <th>COEFF.</th> <th>S_{rendita}</th> <th>S_{rendita}</th> </tr> <tr> <th></th> <th>[L]</th> <th>[mq.]</th> <th>[mq.]</th> <th>[L]</th> <th>[mq.]</th> <th>[mq.]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">PIANO TERRA</td> <td style="text-align: center;">BOX - CANTINOLA</td> <td style="text-align: center;">18,22</td> <td style="text-align: center;">19,89</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">18,22</td> <td style="text-align: center;">19,89</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">SCAFATI - I 17 - P.173 - sub. 71</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> </tbody> </table>	SUB. 71	USO	S _{utile}	S _{lorda}	COEFF.	S _{rendita}	S _{rendita}		[L]	[mq.]	[mq.]	[L]	[mq.]	[mq.]	PIANO TERRA	BOX - CANTINOLA	18,22	19,89	1,00	18,22	19,89	SCAFATI - I 17 - P.173 - sub. 71					18	20
SUB. 71	USO	S _{utile}	S _{lorda}	COEFF.	S _{rendita}	S _{rendita}																							
	[L]	[mq.]	[mq.]	[L]	[mq.]	[mq.]																							
PIANO TERRA	BOX - CANTINOLA	18,22	19,89	1,00	18,22	19,89																							
SCAFATI - I 17 - P.173 - sub. 71					18	20																							
Descrizione	<p>BOX/GARAGE per complessiva superficie utile omogeneizzata di circa 18 mq e complessiva superficie lorda commerciale di circa 20 mq.</p> <p>Il lotto di vendita è costituito da un unico vano adatto al ricovero di un autovettura e per la restante parte a locale di sgombro. E' dotato di saracinesca scorrevole.</p> <p>Il box/cantinola fa parte di un corpo di fabbrica indipendente edificato in deroga agli indici di fabbricabilità in applicazione dell' art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122 assieme al complesso edilizio distinto con il mappale 173.</p> <p>Il corpo di fabbrica adibito a box/cantinola ed il fabbricato principale a destinazione abitativa sono stati costruiti dall' Impresa edile denominata "██████████" in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989. Il fabbricato ed i box sono stati ritenuti abitabili giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990.</p> <p>L'unità immobiliare confina a NORD con condominio denominato "Paluce", ad EST con box/cantinola distinto con il n. int. 26, a SUD con cortile condominiale A-B da cui ha accesso e ad OVEST con box/cantinola distinto con il n. int. 24.</p> <p>Al momento dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava completata ed utilizzata.</p> <p>Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato nonché attestazione di agibilità del fabbricato.</p> <p>Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante, non si sono riscontrate difformità.</p> <p>Si prevede che a valle della vendita, NON dovrà essere sostenuto alcun costo per la regolarizzazione</p>																												
Caratteristiche e accessi	<u>Si ha accesso carrabile al BOX mediante un cancello in ferro al civ. 66 di Via F. Bonaduce che da accesso alla corte comune.</u>																												
APE	ESCLUSO DALL' OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE																												

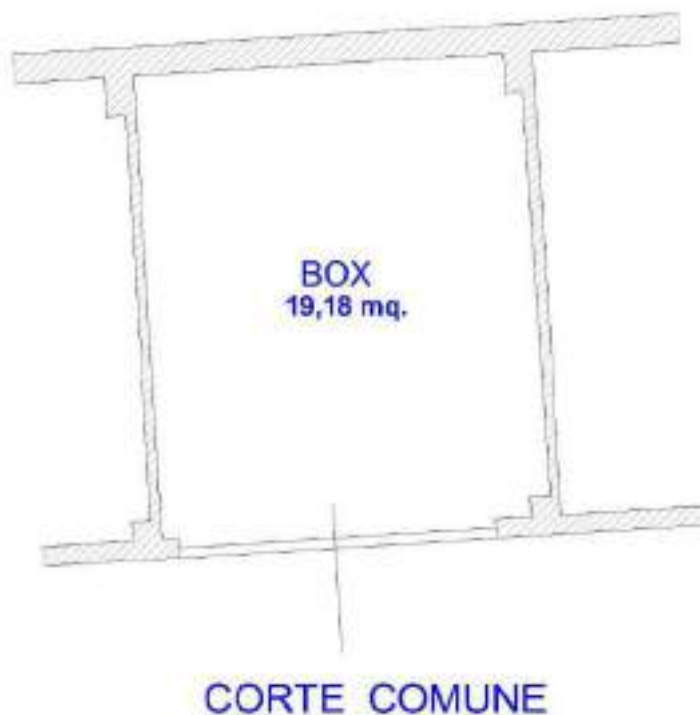
LOTTO n. 2- PLANIMETRIA

NCEU – Fgl. 17 – p.lla 173 sub. 209 (ABITAZIONE)



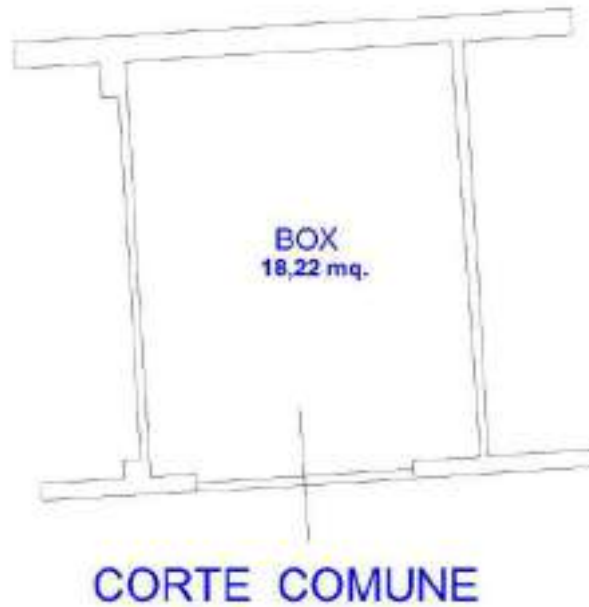
LOTTO n. 3 - PLANIMETRIA

NCEU – Fgl. 17 – p.lla 173 sub. 70 (BOX/CANTINOLA)



LOTTO n. 4 - PLANIMETRIA

NCEU – Fgl. 17 – p.lla 173 sub. 71 (BOX/CANTINOLA)



LOTTO n. 1 - FOTOGRAFIE

NCEU - Fgl. 17 - p.lla 173 sub. 208 (Abitazione)



Figura 7 - Ripresa -à Google Street



Figura 8 - Portone di accesso - civ. 42



Figura 9 -. Ballatoio Comune



Figura 10 - Disimpegno



Figura 11 - Disimpegno zona notte



Figura 12 - Living/cucina



Figura 13 - Living/cucina



Figura 14 - Terrazza attrezzata



Figura 15 - Tettoia in legno su terrazza



Figura 16 - Tettoia in legno su terrazza



Figura 17 - Tettoia in legno su terrazza



Figura 18 - Balcone - Lato EST



Figura 19 - Balcone - Lato EST



Figura 20 - Salone



Figura 21 - Veranda



Figura 22 - Camera da Letto



Figura 23 - Camera da Letto



Figura 24 - Camera da letto



Figura 25 - Bagno



Figura 26 - Bagno

LOTTO n. 2 - FOTOGRAFIE

NCEU - Fgl. 17 - p.lla 173 sub. 209 (Abitazione)



Figura 27 - Ripresa -à Google Street



Figura 28 - Portone di accesso - civ. 42

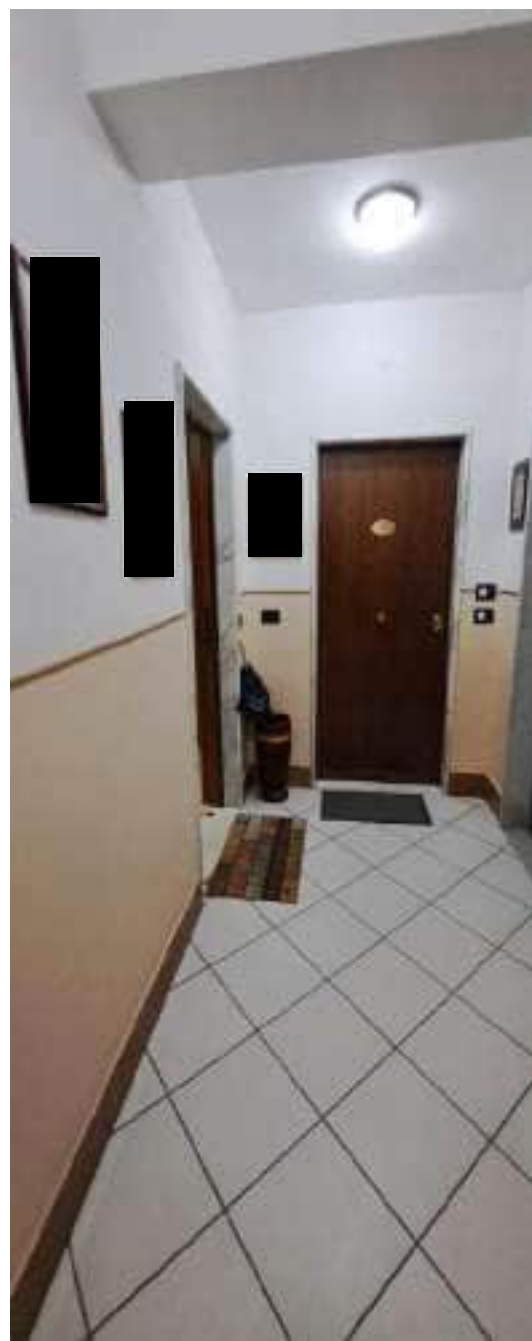


Figura 29 -. Ballatoio Comune



Figura 30 - Disimpegno



Figura 31 - Bagno

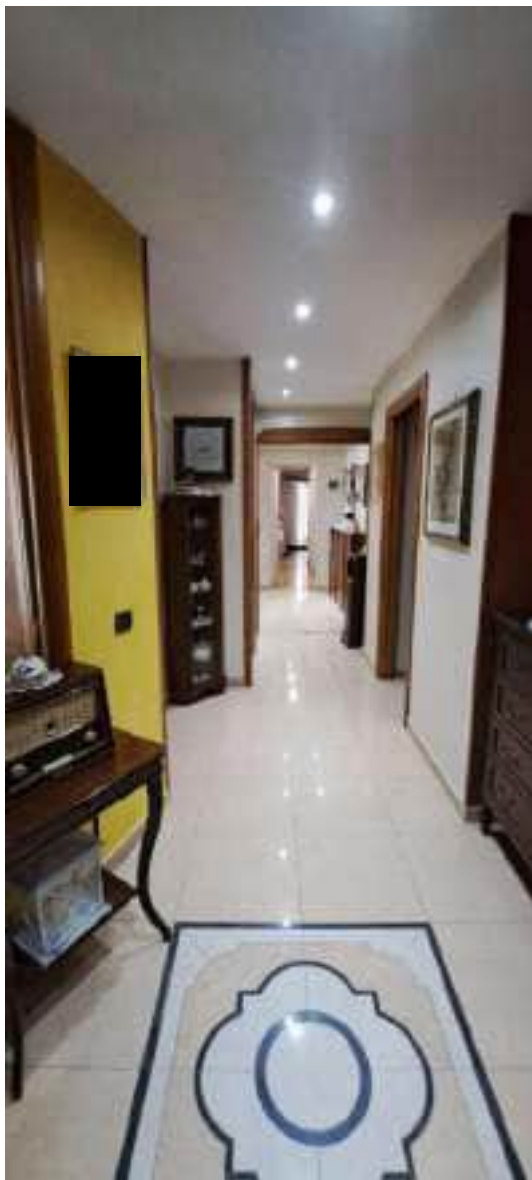


Figura 32 - Disimpegno

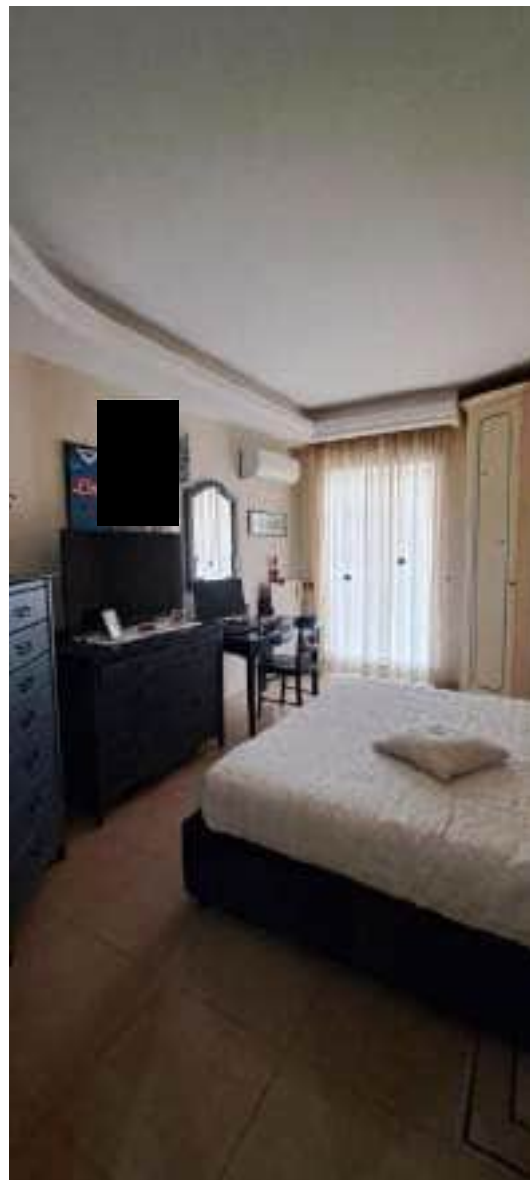


Figura 33 - Camera da letto

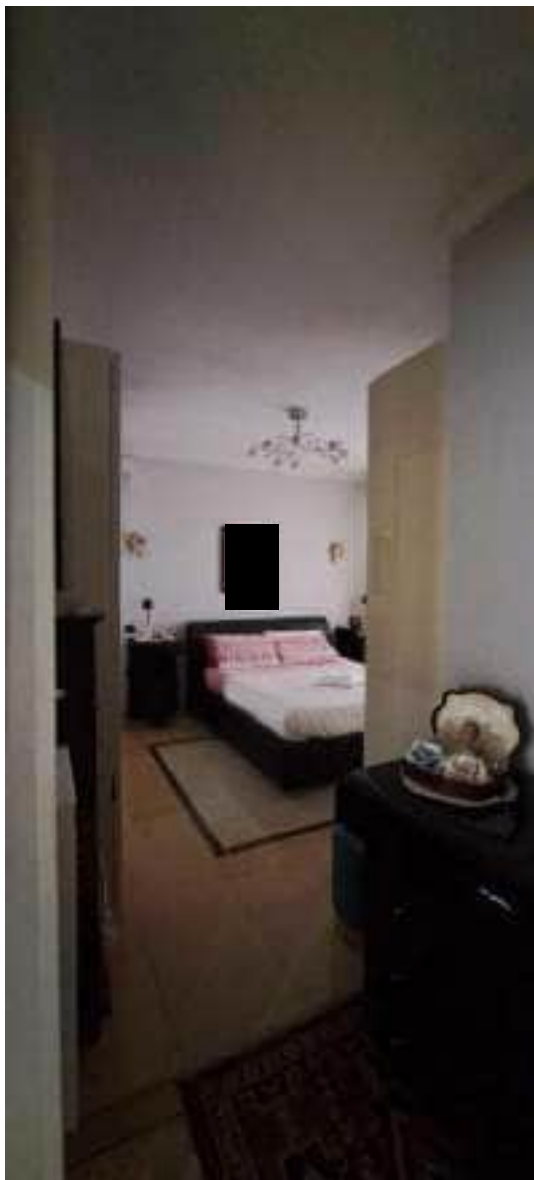


Figura 34 - camera da letto

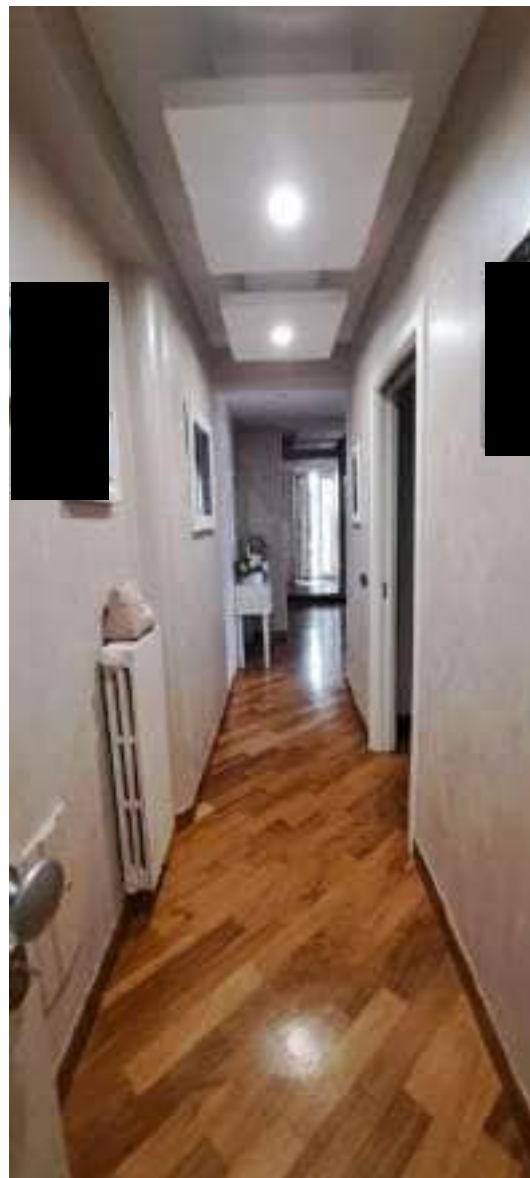


Figura 35 - Disimpegno



Figura 36 - Living/cucina



Figura 37 - Living/cucine



Figura 38 - Living/cucina



Figura 39 - Camera da letto



Figura 40 - Veranda



Figura 41 - Disimpegno



Figura 42 - W.C./lavanderia



Figura 43 - W.C./Lavanderia

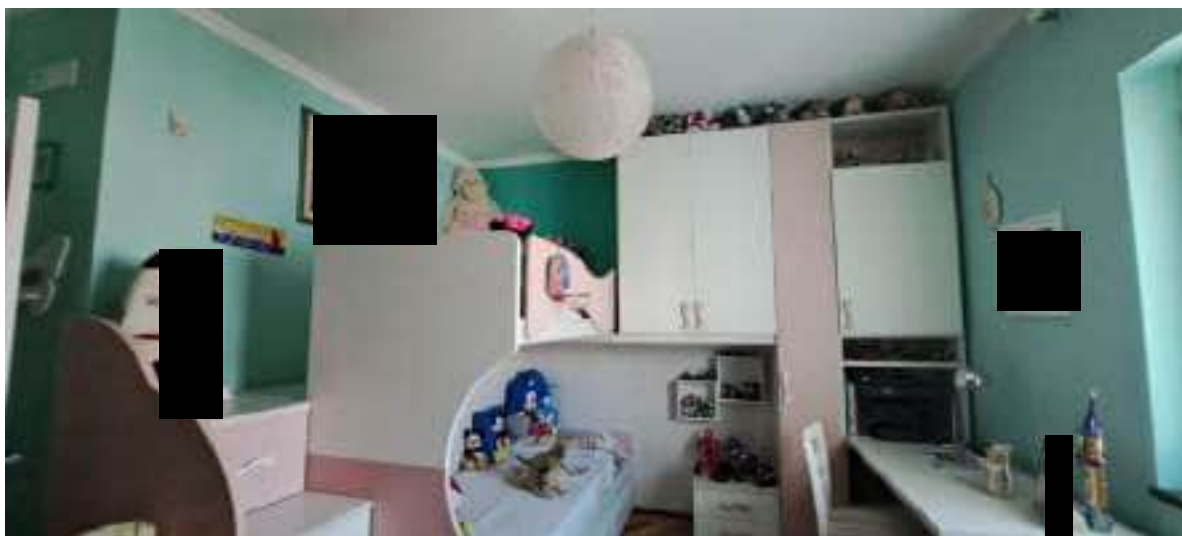


Figura 44 - Camera da Letto



Figura 45 - Cucina - Costruzione "abusiva"



Figura 46 - Bagno - Costruzione "abusiva"



Figura 47 - Terrazza



Figura 48 - Balcone

LOTTO n. 3 - FOTOGRAFIE

NCEU – Fgl. 17 – p.lla 173 sub. 70 (BOX/CANTINOLA)



Figura 49 - Vista esterna dell' accesso alla rampa di discesa ai box.



Figura 50 - Vista interna - Locale garage.

LOTTO n. 4 - FOTOGRAFIE

NCEU – Fgl. 17 – p.lla 173 sub. 71 (BOX/CANTINOLA)



Figura 51 - Vista esterna dell' accesso alla rampa di discesa ai box.



Figura 52 - Vista interna - Locale garage.

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 DEL QUESITO N° 3

Così come già evidenziato nei quesiti precedenti, i beni oggetto di pignoramento facenti parte i LOTTI nn. 1-2-3-4 fanno parte di un unico complesso edilizio distinto con il numero di mappa 173 ed hanno percorso la medesima cronistoria catastale, come di seguito sinteticamente descritta:

DATA	PROTOCOLLO	DESCRIZIONE
30/11/1973	Impianto meccanografico – Terreni -	p.lla 173 della consistenza di 3.855 mq di natura seminativo irriguo
11/05/1989	FRAZIONAMENTO - in atti dal 11.05.1989 - n. 5486	La p.lla 173 riduce la sua consistenza a 3.395 mq andando a costituire il mappale 819
01/01/1988	FRAZIONAMENTO - del 01.01.1988 in atti dal 18.11.1995 - n. 39.1/1988	La p.lla 173 riduce la sua consistenza a 2.840 mq andando a costituire il mappale 875
01/01/1988	FRAZIONAMENTO - del 01.01.1988 in atti dal 18.11.1995 - n. 54.1/1988	La p.lla 173 riduce la sua consistenza a 2.245 mq andando a costituire il mappale 880
27/03/1990	VARIAZIONE D'UFFICIO - DEL 27.03.1990 - IN ATTI DAL 09.10.1998 T.M. n. 1861/89 (n. 6518.1/1990) e (n. 6518.2/1990)	TIPO MAPPALE con fusione con la p.lla 281 e passaggio al catasto urbano con una consistenza complessiva di 4579 mq. Di natura seminativo irriguo.
29/01/2003	FRAZIONAMENTO - del 29.01.2003 pratica n. 348296 in atti dal 29.01.2003 - n. 627.1/2003	La p.lla 173 riduce la sua consistenza a 4.339 mq andando a sopprimere i mappali nn. 298, 473, 474, 753, 826, 889 e andando a variare i mappali nn. 49, 132, 174, 326, 327, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1338, 1339. 1340, 1341, 1404, 1405, 1406, 1407.
28/06/1990	COSTITUZIONE - del 28.06.1990 - in atti dal 28.11.1997 - n. 91.1/1990	COSTITUZIONE di UNITA' IMMOBILIARE URBANA p.lla 173 subb. 70 (catg. C6), 71 (catg. C6), 34 (catg. A2), 35 (catg. A2), 36 (catg. A2),
01/01/1992	VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO p.lla 173 subb. 70 (catg. C6), 71 (catg. C6), 34 (catg. A2), 35 (catg. A2), 36 (catg. A2),
07/12/2000	VARIAZIONE del 07.12.2000 - pratica n. 329855 in atti dal 07.12.2000 (n.9812.1/2000)	DOCFA con causale frazionamento per trasferimento di diritti-. Si sopprime l' u.i. distinta con il sub. 35 e si costituiscono il subb. 132 e 133
09/11/2015	VARIAZIONE - inserimento dei dati di superficie.	INSERIMENTO dei DATI di Superficie p.lla 173 subb. 70 (catg. C6), 71 (catg. C6), 36 (catg. A2), 132 (catg. A2), 133 (catg. A2),
09/07/2018	VARIAZIONE del 09.07.2018 - pratica n. SA0155874 in atti dal 09.07.2018 (n. 32362.1/2018)	DOCFA con causale fusione e diversa distribuzione degli spazi interni -. Si sopprimono le u.i. distinte con i subb. 36 e 133 e si costituisce il sub. 208
05/10/2018	VARIAZIONE del 05.10.2018 - pratica n. SA0217462 in atti dal 05.10.2018 (n.43549.1/2018)	DOCFA con causale fusione e diversa distribuzione degli spazi interni -. Si sopprimono le u.i. distinte con i subb. 34 e 132 e si costituisce il sub. 209
01/12/2020	VVARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2020 - pratica SA0194324 in atti dal 01/12/2020	VARIAZIONE TOPONOMASTICA derivante da aggiornamento ANSC (n. 71314.1/2020)

Difformità catastali

In riferimento al LOTTO n. 1 - Abitazione - distinto in catasto fabbricati al fgl. 17 del Comune di SCAFATI **part.lla 173 sub. 208**, sono state riscontrate numerose difformità tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto. In particolare si osserva che nello stato dei luoghi - in difformità alla planimetria catastale datata 05.10.2018 - risulta oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, la costruzione di una tettoia in legno sul terrazzo, l'allungamento del balcone - lato EST - e la costruzione di una veranda sul balcone - lato OVEST. Previa regolarizzazione urbanistica delle difformità relative alla diversa distribuzione interne e rimozione/demolizione delle opere esterne (veranda, tettoia e porzione di balcone), si procederà all' **AGGIORNAMENTO CATSTALE con un costo preventivato in € 1000 onnicomprensivo di spese tecniche e diritti.**

In riferimento al LOTTO n. 2 - Abitazione - distinto in catasto fabbricati al fgl. 17 del Comune di SCAFATI **part.lla 173 sub. 209**, sono state riscontrate numerose difformità tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto. In particolare si osserva che nello stato dei luoghi - in difformità alla planimetria catastale datata 05.10.2018 - risulta oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, si è rilevata la costruzione di un volume aggiuntivo adibito a cucine, lavanderia e w.c. sul terrazzo, e la costruzione di una veranda sul balcone - lato NORD. Previa regolarizzazione urbanistica delle difformità relative alla diversa distribuzione interne e rimozione/demolizione delle opere esterne (veranda, volume ad uso cucina/lavanderia/w.c.), si procederà all' **AGGIORNAMENTO CATSTALE con un costo preventivato in € 1000 onnicomprensivo di spese tecniche e diritti.**

In riferimento al LOTTO n. 3 - Garage - distinto in catasto fabbricati al fgl. 17 del Comune di SCAFATI **part.lla 173 sub. 70**, non sono state riscontrate difformità;

In riferimento al LOTTO n. 4 - Garage - distinto in catasto fabbricati al fgl. 17 del Comune di SCAFATI **part.lla 173 sub. 71**, non sono state riscontrate difformità;

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con PLANIMETRIE CATASTALI

PLANIMETRIA CATASTALE – lotto n. 1 - SUB. 208 - ABITAZIONE - PIANO primo



STATO DI FATTO RILEVATO – lotto n. 1 - SUB. 208 - ABITAZIONE - PIANO primo




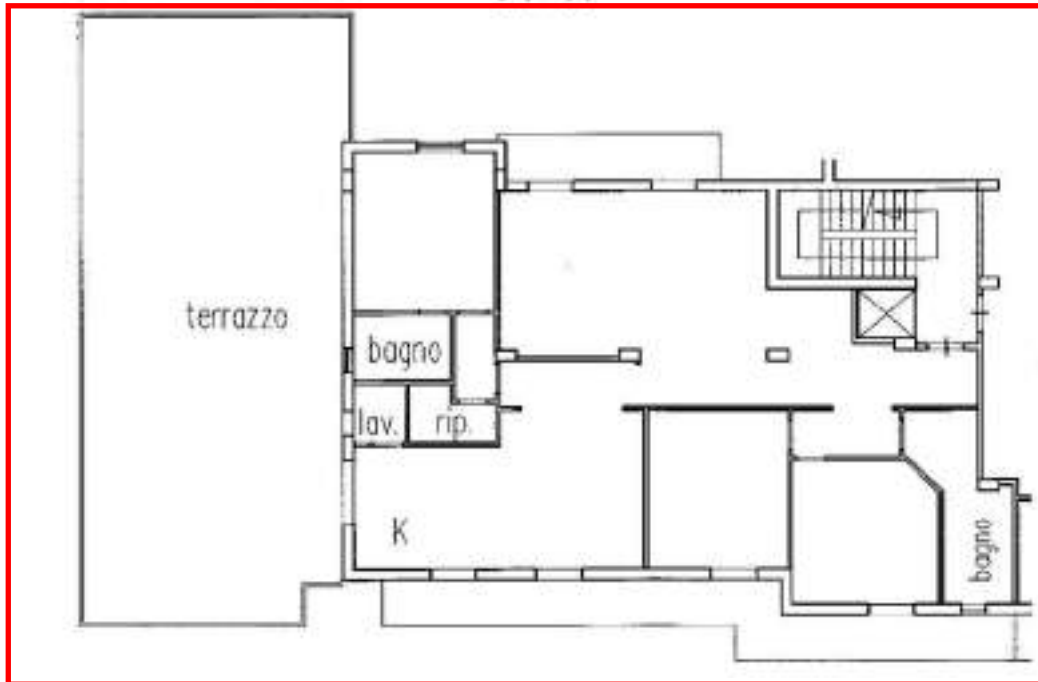
 **DIFFORMITA'**: nello stato dei luoghi si sono riscontrate numerose variazioni rispetto alla planimetria catastale in particolare oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, la costruzione di una tettoia in legno sul terrazzo, l'allungamento del balcone - lato EST - e la costruzione di una veranda sul balcone - lato OVEST.

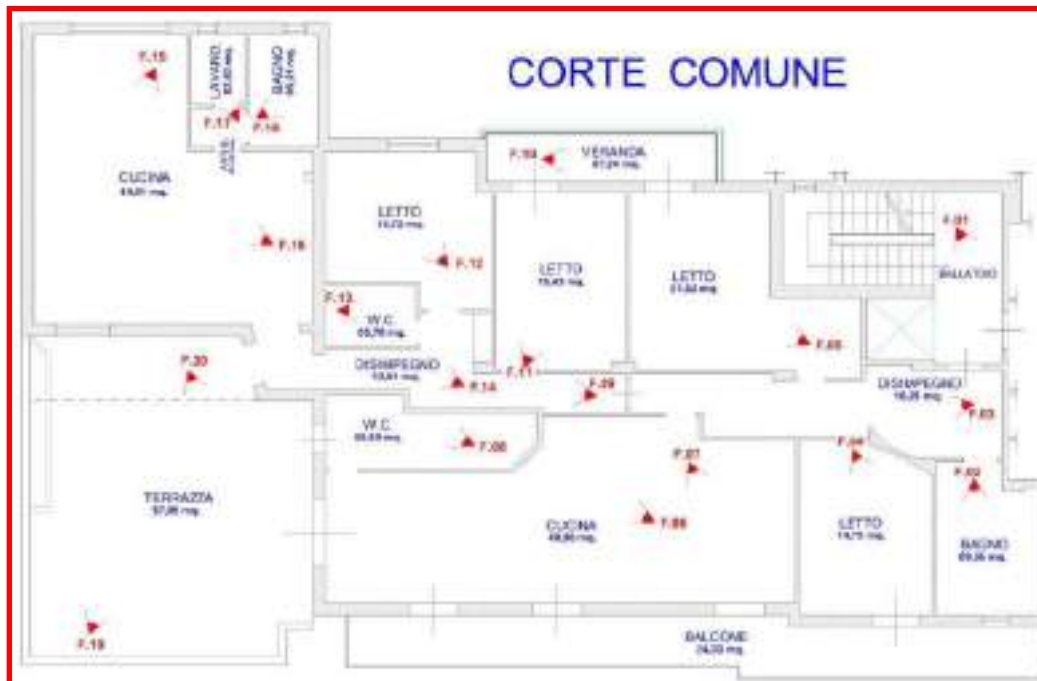
Figura 53 - Confronto planimetrie stato di fatto e planimetrie catastali

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con PLANIMETRIE CATASTALI

PLANIMETRIA CATASTALE – lotto n. 2 - SUB. 209 - ABITAZIONE - PIANO primo



STATO DI FATTO RILEVATO – lotto n. 2 - SUB. 209 - ABITAZIONE - PIANO primo

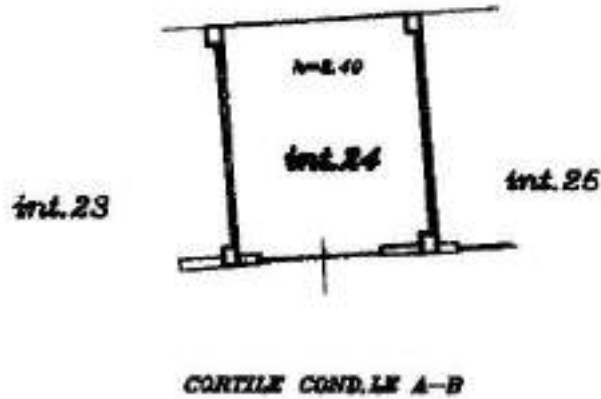


DIFFORMITA': nello stato dei luoghi si sono riscontrate numerose variazioni rispetto alla planimetria catastale in particolare oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, si è rilevata la costruzione di un volume aggiuntivo adibito a cucina, lavanderia e w.c. sul terrazzo, e la costruzione di una veranda sul balcone - lato NORD.

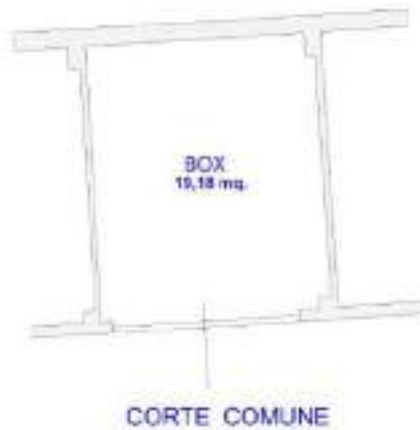
Figura 54 - Confronto planimetrie stato di fatto e planimetrie catastali

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con PLANIMETRIE CATASTALI

PLANIMETRIA CATASTALE – lotto n. 3 - SUB. 70 - box/cantinola - PIANO terra



STATO DI FATTO RILEVATO – lotto n. 3 - SUB. 70 - box/cantinola - PIANO terra

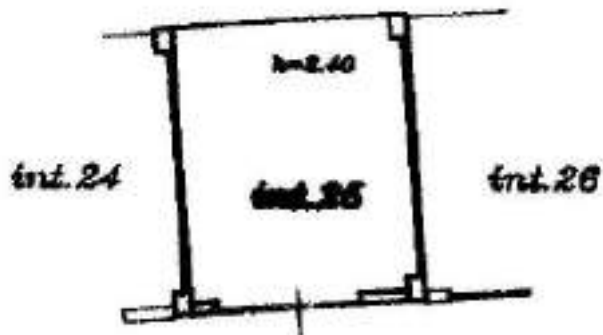


DIFFORMITA': non sono state riscontrate difformità

Figura 55 - Confronto planimetrie stato di fatto e planimetrie catastali

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con PLANIMETRIE CATASTALI

PLANIMETRIA CATASTALE – lotto n. 4 - SUB. 71 - box/cantinola - PIANO terra



CORTILE COND.LE A-B

STATO DI FATTO RILEVATO – lotto n. 4 - SUB. 71 - box/cantinola - PIANO terra



CORTE COMUNE



DIFFORMITA': non sono state riscontrate difformità

Figura 56 - Confronto planimetrie stato di fatto e planimetrie catastali

QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo.



RISPOSTA DEL QUESITO N° 4

LOTTO 1 - RIEPILOGO

Abitazione - SCAFATI (SA) - Fgl. 17 p.lla 173 - sub. 208

ABITAZIONE con annesso Terrazzo con superficie lorda commerciale di 231 mq e superficie netta omogeneizzata di 207 mq con annesso terrazzo di circa 110 mq. sito al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal civ. 42 di Via Francesco BONADUCE.

Piena ed intera esclusiva proprietà di **ABITAZIONE** con annesso terrazzo sito al piano primo di un fabbricato di complessivi n. 3 livelli oltre al piano terra adibito a locali commerciali, al piano interrato adibito a cantinole ed al lastrico di copertura. L'abitazione, ha una superficie lorda commerciale di 231 mq e una superficie netta omogeneizzata di 207 mq;

COMPOSIZIONE: L'unità immobiliare si compone di un' ampio disimpegno dal quale si accede alla zona giorno e alla zona notte; la zona giorno è composta da un living/cucina di circa 45 mq con bagno e accesso al terrazzo attrezzato (circa 110 mq) sul lato est dove sono presenti un barbecue, un forno a legna ed una tettoia in legno (realizzata priva di autorizzazione edilizia); la zona notte si compone di un salone dal quale è altresì raggiungibile il richiamato terrazzo, una camera da letto con accesso al terrazzino Lato Nord/Est, un bagno con accesso al balconcino lato Nord (con veranda priva di autorizzazione edilizia) ed inoltre due ulteriori camere da letto di cui una con accesso al balconcino - lato cortile interno. I locali hanno altezza utile interna di circa 2,80 mt.

FINITURE: Il fabbricato presenta finiture esterne in discreto stato di manutenzione e conservazione e le finiture interne sono in buon stato di conservazione. Il bene è ben tenuto e ben curato nell'uso dei materiali e della distribuzione degli spazi interni. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, tutti i locali sono serviti da finestra o porta-finestra tali da garantire una sufficiente illuminazione ed areazione.

I CONFINI: L'immobile affaccia a NORD su corte comune, ad EST continua su di ampio terrazzo che confina con il terrazzo annesso all' u.i. al p.1 della scala "C"; a SUD affaccia su Via F. BONADUCE e ad OVEST in parte è in aderenza con l' u.i. distinta con il sub. 209, in parte confina con il vano scale ed parte affaccia su corte comune

TITOLI ABILITATIVI: Il fabbricato è stato costruito dall' Impresa edile denominata "██████████" in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989; Il fabbricato è stato ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990.

LA STRUTTURA portante: Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, i solai sono di tipo latero - cementizio conompagnature perimetrali in laterizio;

GLI IMPIANTI: I locali sono serviti da impianto di riscaldamento e produzione di ACS con caldaia a gas integrata con stufa a pellet e raffrescamento con pompa di calore aria-aria e terminali a split.

ACCESSI: Si ha accesso da Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 42

AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI GLI IMMOBILI RISULTAVANO COMPLETATI ED UTILIZZATI

Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato nonché attestazione di agibilità.

Dal confronto incrociato dello stato dei luoghi con le planimetrie del titolo edilizio abilitante e presenti al catasto si sono riscontrate diverse difformità in quanto, è stato realizzato, priva di autorizzazione edilizia e/o titolo abilitativo:

- il frazionamento urbanistico del sub. 35 e fusione dei subb. 36 e 133 e la realizzazione di lavori interni di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna e modifica degli impianti;
- la realizzazione di lavori per la prosecuzione del balconcino lato EST, la costruzione di una tettoia in legno sul terrazzo esclusivo e la chiusura di un balcone con una veranda in alluminio.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e per il frazionamento e la fusione degli appartamenti, è applicabile la sanatoria con la trasmissione di una CILA in sanatoria ai sensi dell' art. 6BIS del DPR 380/01 con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €; ma per la prosecuzione del balcone, la realizzazione della tettoia e della veranda, trattandosi di nuova costruzione soggetta, tra l'altro, anche alla disciplina sulle distanze NON risultando applicabile la sanatoria, **si prevede il ripristino a cura dell' aggiudicatario.**

TOTALE COSTI

Si prevede che per la regolarizzazione, a valle della vendita, dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- **SANATORIA** (Frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna) mediante trasmissione di CILA in sanatoria (comprensivi di sanzione) - € 4.500
- **RIMOZIONE** di porzione di balconcino, di Tettoia e veranda - comprensiva di costi di smontaggio e ripristino dei luoghi, smaltimento rifiuti, spese tecniche e diritti di segreteria - € 4.500 omnicomprensivi.
- **AGGIORNAMENTO CATASTALE** - omnicomprensivi di spese tecniche e diritti - € 1.000.

TOTALE COSTI € 10.000

APE	CLASSE ENERGETICA - B - prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 29,70 kWh/m ² anno,
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 339.500 c.t.

LOTTO 2 - RIEPILOGO

Abitazione - SCAFATI (SA) - Fgl. 17 p.lla 173 - sub. 209

ABITAZIONE con annesso Terrazzo con superficie lorda commerciale di 230 mq e superficie netta omogeneizzata di 205 mq con annesso terrazzo di circa 55 mq. sito al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal civ. 42 di Via Francesco BONADUCE.

Piena ed intera esclusiva proprietà di **ABITAZIONE** con annesso terrazzo sito al piano primo di un fabbricato di complessivi n. 3 livelli oltre al piano terra adibito a locali commerciali, al piano interrato adibito a cantinole ed al lastrico di copertura. L'abitazione, ha una superficie lorda commerciale di 230 mq e una superficie netta omogeneizzata di 205 mq;

COMPOSIZIONE: L'appartamento è composto da un'ampio disimpegno che permette di accedere prima alla zona notte composta di bagno, camera da letto con accesso al balcone prospiciente Via Bonaduce, un ulteriore camera da letto con accesso al balconcino verandato (priva di autorizzazione) e poi alla zona giorno costituita da un unico ambiente living/cucina di circa 50 mq con annesso un bagno/lavanderia ed accesso alla terrazza esterna di circa 55 mq; dal richiamato disimpegno mediante una porta interna si accede ad un ulteriore porzione dell'appartamento posta in posizione riservata e servita da un ulteriore corridoio/disimpegno che consente l'accesso ad una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola con w.c. cieco e alla maggiore volumetria (realizzata priva di autorizzazione edilizia) ad uso cucina con annesso w.c. e lavanderia. I locali hanno altezza utile interna di circa 2,80 mt.

FINITURE: Il fabbricato presenta finiture esterne in discreto stato di manutenzione e conservazione e le finiture interne sono in buon stato di conservazione. Il bene è ben tenuto e ben curato nell'uso dei materiali e della distribuzione degli spazi interni. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, tutti i locali sono serviti da finestra o porta-finestra tali da garantire una sufficiente illuminazione ed areazione.

I CONFINI: L'immobile affaccia a NORD su corte condominiale, ad EST confina con unità immobiliare distinta con il sub. 208 (oggetto di esecuzione), a SUD affaccia su Via F. BONADUCE e ad OVEST l'abitazione continua su di ampio terrazzo in parte abusivamente edificato che a sua volta confina con il terrazzo annesso all'unità immobiliare al primo piano della scala "A".

TITOLI ABILITATIVI: Il fabbricato è stato costruito dall'Impresa edile denominata "██████████" in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989; Il fabbricato è stato ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990.

LA STRUTTURA portante: Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, i solai sono di tipo latero - cementizio con compagnature perimetrali in laterizio;

GLI IMPIANTI: I locali sono serviti da impianto di riscaldamento e produzione di ACS con caldaia a gas integrata con stufa a pellet e raffrescamento con pompa di calore aria-aria e terminali a split.

ACCESSI: Si ha accesso da Via Francesco Carmine BONADUCE, n. 42

AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI GLI IMMOBILI RISULTAVANO COMPLETATI ED UTILIZZATI

Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato nonché attestazione di agibilità.

Dal confronto incrociato dello stato dei luoghi con le planimetrie del titolo edilizio abilitante e presenti al catasto si sono riscontrate diverse difformità in quanto, è stato realizzato, senza autorizzazione edilizia e/o titolo abilitativo:

- il frazionamento urbanistico del sub. 35 e la fusione dei subb. 34 e 132 e la realizzazione di lavori interni di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna e modifica degli impianti;
- si è rinvenuta la costruzione di una volumetria aggiuntiva adibita a cucina/w,c/lavanderia, sul terrazzo esclusivo (copertura in legno e compagnatura in laterizio) e la chiusura di un balcone con una veranda in alluminio

Per i lavori di manutenzione straordinaria e per il frazionamento e la fusione degli appartamenti, è applicabile la sanatoria con la trasmissione di una CILA in sanatoria ai sensi dell' art. 6BIS del DPR 380/01 con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €; ma per la realizzazione del volume aggiuntivo adibito a cucina /w,c/lavanderia e per la costruzione della veranda, trattandosi di nuova costruzione con ampliamento volumetrico, soggetta, tra l'altro, anche alla disciplina sulle distanze NON risultando applicabile la sanatoria, **si prevede il ripristino a cura dell'aggiudicatario.**

TOTALE COSTI

Si prevede che per la regolarizzazione, a valle della vendita, dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- **SANATORIA** (Frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna) mediante trasmissione di CILA in sanatoria (comprensivi di sanzione - € 4.500
- **RIMOZIONE** di Volume aggiuntivo e veranda - comprensiva di costi di smontaggio e ripristino dei luoghi, adeguamento degli impianti, smaltimento rifiuti, spese tecniche e diritti di segreteria - € 14.500 onnicomprensivi.
- **AGGIORNAMENTO CATSTALE** - onnicomprensivi di spese tecniche e diritti - € 1.000.

TOTALE COSTI € 20.000

APE	CLASSE ENERGETICA - C - prestazione energetica globale non rinnovabile pari a 36,34 kWh/m ² anno,
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 328.500 c.t.

LOTTO 3 - RIEPILOGO

BOX/CANTINOLA - SCAFATI (SA) - Fgl. 17 p.lla 173 - sub. 70

LOCALE GARAGE sito al piano primo sottostrada con accesso diretto dalla Via F. BONADUCE (traversa di Via Passanti). Il locale è composto da un unico vano di metratura pari a 19 mq calpestabili adatto al ricovero comodo di un'autovettura e a locale di sgombro ed ha una chiusura mediante una saracinesca scorrevole. VENDIBILE COME PERTINENZA DI UNITA' ABITATIVA SITA NELLO STESSO COMUNE.

Piena ed intera esclusiva proprietà **BOX/GARAGE** per complessiva superficie utile omogeneizzata di circa 19 mq e complessiva superficie lorda commerciale di circa 21 mq.

COMPOSIZIONE: Il lotto di vendita è costituito da un unico vano adatto al ricovero di un autovettura e per la restante parte a locale di sgombro. E' dotato di saracinesca scorrevole elettrica.

Il box/cantinola fa parte di un corpo di fabbrica indipendente edificato in deroga agli indici di fabbricabilità in applicazione dell' art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122 assieme al complesso edilizio distinto con il mappale 173. Il locale ha altezza utile interna di circa 2,40 mt.

FINITURE: Il locale si presenta in discrete condizioni manutentive.

I CONFINI: L'unità immobiliare confina a NORD con box/cantinola del condominio denominato "Paluce", ad EST con box/cantinola distinto con il n. int. 25, a SUD con cortile condominiale A-B da cui ha accesso e ad OVEST con box/cantinola distinto con il n. int. 23.

TITOLI ABILITATIVI: Il corpo di fabbrica adibito a box/cantinola ed il fabbricato principale a destinazione abitativa sono stati costruiti dall' Impresa edile denominata "██████████" in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989. Il fabbricato ed i box sono stati ritenuti abitabili giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990

LA STRUTTURA portante: Il corpo di fabbrica ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, i solai sono di tipo latero - cementizio con compagnature perimetrali in laterizio;

GLI IMPIANTI: Il locale è munito solo di impianto di illuminazione e serranda elettrica.

ACCESSI: Si ha accesso carrabile da un cancello in ferro al civ. 66 di Via Francesco Carmine BONADUCE.

AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI L' IMMOBILE RISULTAVA COMPLETATO ED UTILIZZATO

Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato nonché attestazione di agibilità.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante, non si sono riscontrate difformità.

Si prevede, a valle della vendita, NON dovrà essere sostenuto alcun costo per la regolarizzazione.

TOTALE COSTI: NESSUNO

APE

ESCLUSO DALL' OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL' APE

**PREZZO A
BASE D'ASTA**

€ 22.000 c.t.

LOTTO 4 - RIEPILOGO

BOX/CANTINOLA - SCAFATI (SA) - Fgl. 17 p.lla 173 - sub. 71

LOCALE GARAGE sito al piano primo sottostrada con accesso diretto dalla Via F. BONADUCE (traversa di Via Passanti). Il locale è composto da un unico vano di metratura pari a 18 mq calpestabili adatto al ricovero comodo di un'autovettura e a locale di sgombro ed ha una chiusura mediante una saracinesca scorrevole. VENDIBILE COME PERTINENZA DI UNITA' ABITATIVA SITA NELLO STESSO COMUNE.

Piena ed intera esclusiva proprietà **BOX/GARAGE** per complessiva superficie utile omogeneizzata di circa 18 mq e complessiva superficie lorda commerciale di circa 20 mq.

COMPOSIZIONE: Il lotto di vendita è costituito da un unico vano adatto al ricovero di un autovettura e per la restante parte a locale di sgombro. E' dotato di saracinesca scorrevole elettrica.

Il box/cantinola fa parte di un corpo di fabbrica indipendente edificato in deroga agli indici di fabbricabilità in applicazione dell' art. 9 della Legge 24.03.1989 n. 122 assieme al complesso edilizio distinto con il mappale 173. Il locale ha altezza utile interna di circa 2,40 mt.

FINITURE: Il locale si presenta in discrete condizioni manutentive.

I CONFINI: L'unità immobiliare confina a NORD con condominio denominato "Paluce", ad EST con box/cantinola distinto con il n. int. 26, a SUD con cortile condominiale A-B da cui ha accesso e ad OVEST con box/cantinola distinto con il n. int. 24.

TITOLI ABILITATIVI: Il corpo di fabbrica adibito a box/cantinola ed il fabbricato principale a destinazione abitativa sono stati costruiti dall' Impresa edile denominata "██████████" in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989. Il fabbricato ed i box sono stati ritenuti abitabili giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990

LA STRUTTURA portante: Il corpo di fabbrica ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, i solai sono di tipo latero - cementizio con compagnature perimetrali in laterizio;

GLI IMPIANTI: Il locale è munito solo da impianto di illuminazione e serranda elettrica.

ACCESSI: Si ha accesso carrabile da un cancello in ferro al civ. 66 di Via Francesco Carmine BONADUCE.

AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI L' IMMOBILE RISULTAVA COMPLETATO ED UTILIZZATO.

Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato nonché attestazione di agibilità.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante, non si sono riscontrate difformità.

Si prevede, a valle della vendita, NON dovrà essere sostenuto alcun costo per la regolarizzazione.

TOTALE COSTI: NESSUNO

APE

ESCLUSO DALL' OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL' APE

**PREZZO A
BASE D'ASTA**

€ 21.000 c.t.

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'instatazione 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 DEL QUESITO N° 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AI BENI PIGNORATI

Nello specifico - relativamente all' immobile di cui al LOTTO n. 1 (sub. 208) : proveniente per fusione tra i subb. 36 e 133 e a sua volta il sub. 133 proviene per frazionamento del sub. 35 in 132 e 133) - allo stato, risulta in piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED]) per l'intero in forza dei seguenti atti:

- **“Atto di Donazione”** a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 20 Luglio 2017 - Rep. 278** - (Trascrizione a SALERNO del 07.08.2017 ai nn. 31812/24639) con il quale la sig.ra [REDACTED] riceveva:
 - dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), i diritti pari al 50 % dell'usufrutto e dalla Signora [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), i diritti pari al 50 % della piena proprietà ed al 50 % della nuda proprietà, dell' appartamento distinto con il **sub. 133** derivante dall' originario sub. 35.

- dalla sig.ra, [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) , i diritti pari al 50 % dell' usufrutto dell' appartamento distinto con il **sub. 36.**
- “*Ricongiungimento di usufrutto*” in morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) del 24.11.2010 - VOLTURA n. 12966.1/2014) - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - si ricongiunge l'usufrutto alla nuda proprietà relativamente alle unità immobiliari ad uso abitazione distinte con i **subb. 35 e 36.**
 - “*Atto di Compravendita*” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 16 Dicembre 1991 - Rep. 89174** - (Trascrizione a SALERNO del 07.01.1992 ai nn. 651/609) con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED]) acquistava per intero la nuda proprietà ed i sigg. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistavano in parti uguali in comune ed indiviso, i diritti pari al 50 % ciascuno dell' usufrutto dell' unità immobiliare ad uso abitazione distinta con il **sub. 36,** dalla società costruttrice denominata "[REDACTED] s.r.l." (c.f. [REDACTED]).
 - “*Atto di Compravendita*” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 14 Febbraio 1991 - Rep. 2836** - (Trascrizione a SALERNO del 18.03.1991 ai nn. 8562/7058) con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistava per intero la nuda proprietà ed i sigg. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistavano in parti uguali in comune ed indiviso, i diritti pari al 50 % ciascuno dell' usufrutto dell' unità immobiliare ad uso abitazione distinta con il **sub. 35,** dalla società costruttrice denominata "[REDACTED] s.r.l." (c.f. [REDACTED]).

Nello specifico - relativamente all' immobile di cui al LOTTO n. 2 (sub. 209 : proveniente per fusione tra i subb. 34 e 132 e a sua volta il sub. 132 proviene per frazionamento del sub. 35 in 132 e 133) - allo stato, risulta in piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e di [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per la quota del 50 % ciascuno ed entrambi per l'intero in forza dei seguenti atti:

- “*Atto di Rinunzia*” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 21 Settembre 2018 - Rep. 32837** - (Trascrizione a SALERNO del 26.09.2018 ai nn. 8562/7058) con il quale la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), ha rinunciato al diritto di abitazione degli appartamenti distinti con i **subb. 132.**

- “Atto di Donazione” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 10 Ottobre 2017 - Rep. 302** - (Trascrizione a SALERNO del 08.11.2017 ai nn. 42187/32426) con il quale i sigg. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistavano in parti uguali in comune ed indiviso:
 - dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), i diritti pari al 50 % dell'usufrutto e dalla Signora [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), i diritti pari al 50 % della piena proprietà ed al 50 % della nuda proprietà, riservandosi la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il diritto di abitazione, vita natural durante, dell'appartamento distinto con il **sub. 132.**
 - dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) i diritti pari al 50 % della piena proprietà e dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), i diritti pari al rimanente 50% della piena proprietà dell'appartamento distinto con il **sub. 34.**
- “Ricongiungimento di usufrutto” in morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) del 24.11.2010 - VOLTURA n. 12966.1/2014) - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - si ricongiunge l'usufrutto alla nuda proprietà relativamente all'unità immobiliare ad uso abitazione distinta con il **sub. 35,**
- “Atto di Compravendita” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato l' 08 Ottobre 1998 - Rep. 2027** - (Trascrizione a SALERNO del 30.10.1998 ai nn. 33188/27072) con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) ed il sig. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), acquistavano in parti uguali in comune ed indiviso, i diritti pari al 50 % ciascuno della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione distinta con il **sub. 34** dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in comunione legale con il coniuge [REDACTED]
- “Atto di Compravendita” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 14 Febbraio 1991 - Rep. 2836** - (Trascrizione a SALERNO del 18.03.1991 ai nn. 8562/7058) con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistava per intero la nuda proprietà ed i sigg. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistavano in parti uguali in comune ed indiviso, i diritti pari al 50 % ciascuno dell'usufrutto dell'unità immobiliare ad uso abitazione distinta con il **sub. 35,** dalla società costruttrice denominata "[REDACTED] s.r.l." (c.f. [REDACTED]).

Nello specifico - relativamente all' immobile di cui al **LOTTO n. 3 (sub. 70)** - allo stato, risultano di [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED]) i diritti pari al 50 % della piena proprietà ed al 50 % della nuda proprietà, e della sig. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), i diritti pari al 50 % dell' usufrutto in forza dei seguenti atti:

- “*Ricongiungimento di usufrutto*” in morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) del 24.11.2010 - VOLTURA n. 12966.1/2014) - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - si ricongiunge l'usufrutto alla nuda proprietà relativamente all' unità immobiliare ad uso abitazione distinta con il **sub. 70**;
- “*Atto di Compravendita*” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 16 Dicembre 1991 - Rep. 89174** - (Trascrizione a SALERNO del 07.01.1992 ai nn. 651/609) con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED]) acquistava per intero la nuda proprietà ed i sigg. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistavano in parti uguali in comune ed indiviso, i diritti pari al 50 % ciascuno dell' usufrutto dell' unità immobiliare ad uso box/cantinola distinta con il **sub. 70**, dalla società costruttrice denominata "[REDACTED] [REDACTED] s.r.l." (c.f. [REDACTED]).

Nello specifico - relativamente all' immobile di cui al **LOTTO n. 4 (sub. 71)** - allo stato, risulta di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) in forza dei seguenti atti:

- “*Atto di Compravendita*” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 24 Novembre 2020 - Rep. 398** - (Trascrizione a SALERNO del 10.12.2020 ai nn. 41303/31524) con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistava dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) diritti pari al 50 % della piena proprietà ed al 50 % della nuda proprietà, e dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), i diritti pari al 50 % dell' usufrutto dell' unità immobiliare ad uso box/cantinola distinta con il **sub. 71**;
- “*Ricongiungimento di usufrutto*” in morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) del 24.11.2010 - VOLTURA n. 12966.1/2014) - pratica n. SA0151025 in atti dal 27.05.2014 - si ricongiunge l'usufrutto alla nuda proprietà relativamente all' unità immobiliare ad uso abitazione distinta con il **sub. 71**;
- “*Atto di Compravendita*” a firma del Notaio dott. [REDACTED] **stipulato il 14 Febbraio 1991 - Rep. 2836** - (Trascrizione a SALERNO del 18.03.1991 ai nn. 8562/7058) con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistava per intero

la nuda proprietà ed i sigg. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) acquistavano in parti uguali in comune ed indiviso, i diritti pari al 50 % ciascuno dell' usufrutto dell' unità immobiliare ad uso box/cantinola distinta con il sub. 71, dalla società costruttrice denominata "[REDACTED] [REDACTED] s.r.l." (c.f. [REDACTED]).

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

- b) 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 DEL QUESITO N° 6

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Nello specifico - relativamente agli immobili di cui ai LOTTI nn. 1-2-3-4 - distinti in catasto fabbricati al fgl. 17 mappale 173 subb. 208 (abitazione) - 209 (abitazione) - 70 (box/cantinola) - 71 (box/cantinola), essi fanno parte di un unico corpo di fabbrica costruito dall' Impresa edile denominata "████████████████████" in virtù di Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989; il fabbricato è stato ritenuto abitabile giusta autorizzazione del Sindaco dell' 11.05.1990.

Ad esito dell' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di SCAFATI si sono rinvenuti i titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato (Permesso a costruire n. 104/1988 del 12/05/1989, e successiva variante n. 59/1989 del 31/07/1989 e Autorizzazione ad Abitare del 11.05.1990) null' altro si è rinvenuto. Si fa PRESENTE che nelle planimetrie allegate al Permesso di costruire non risultano riportati chiaramente i balconi e le terrazze pertanto per verificarne la legittimità si è fatto riferimento ai prospetti.

➤ **LOTTO n. 1 (sub. 208 : proveniente per fusione tra i subb. 36 e 133 ed inoltre il sub. 133 proviene per frazionamento del sub. 35 in 132 e 133):**

Dal confronto incrociato dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante e presenti al catasto si sono riscontrate diverse difformità:

- a) non si è rivenuto il titolo edilizio connesso al frazionamento del sub. 35 ed alla fusione dei subb. 36 e 133;
 - b) l' esecuzione di lavori interni di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna e modifica degli impianti;
 - c) la prosecuzione del balcone (lato EST) per collegarsi al terrazzo esclusivo;
 - d) la costruzione di una tettoia in legno sul terrazzo ESCLUSIVO;
 - e) la chiusura di un balcone (lato NORD) con una veranda in alluminio.
- Per i lavori di manutenzione straordinaria e per il frazionamento e la fusione degli appartamenti [punti a) - b)], è applicabile la sanatoria con la trasmissione di una CILA in sanatoria ai sensi dell' art. 6BIS co. 5 del DPR 380/01 e il pagamento di una sanzione (1.000 €) - si prevede per la **SANATORIA (Frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna) mediante trasmissione di CILA in sanatoria comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria un costo di - € 4.500.**
 - Per la realizzazione della tettoia, la prosecuzione del balcone e per la costruzione della veranda [punti c) - d) - e)], trattandosi di nuova costruzione soggetta al nulla osta condominiale ed anche alla disciplina sulle distanze, NON risultando applicabile la sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (cd "doppia conformità"), NON ricorrendo i presupposti per richiedere - secondo il combinato disposto degli artt. 46 co. 5 del DPR 380/01 e dell' art. 40 della L. 47/85 - la presentazione della richiesta di sanatoria per le opere abusive in applicazione dell' art. 31 della L. 47/85, dell' art. 39 della L. 724/94 o dell' art. 25 della L. 326/03 poiché non vige l' anteriorità della ragione del credito rispetto al termine di presentazione dei suddetti condoni, si prevede il ripristino a cura dell' aggiudicatario - per la **RIMOZIONE di Tettoia e veranda e demolizione di porzione di balcone - comprensiva di costi di smontaggio e ripristino dei luoghi, smaltimento rifiuti, spese tecniche e diritti di segreteria si prevedono - € 4.500.**
 - **Si prevede per l' AGGIORNAMENTO CATASTALE - omnicomprensivi di spese tecniche e diritti un costo di - € 1.000.**

➤ **LOTTO n. 2 (sub. 209 : proveniente per fusione tra i subb. 34 e 132 ed inoltre il sub. 132 proviene per frazionamento del sub. 35 in 132 e 133):**

Dal confronto incrociato dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante e presenti al catasto si sono riscontrate diverse difformità:

- a) non si è rivenuto il titolo edilizio connesso al frazionamento del sub. 35 ed alla fusione dei subb. 34 e 132;
 - b) l' esecuzione di lavori interni di manutenzione straordinaria con variazione della distribuzione interna e modifica degli impianti;
 - c) la costruzione di una volumetria aggiuntiva adibita a cucina/w.c./lavanderia, sul terrazzo esclusivo (copertura in legno e tompagnatura in laterizio);
 - d) la chiusura di un balcone con una veranda in alluminio.
- Per i lavori di manutenzione straordinaria e per il frazionamento e la fusione degli appartamenti [punti a) - b)], è applicabile la sanatoria con la trasmissione di una CILA in sanatoria ai sensi dell' art. 6BIS co. 5 del DPR 380/01 e il pagamento di una sanzione (1.000 €) - si prevede per la **SANATORIA (Frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna) mediante trasmissione di CILA in sanatoria comprensivi di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria un costo di - € 4.500.**
 - Per la realizzazione del volume aggiuntivo adibito a cucina /wc e per la costruzione della veranda [punti c) - d)], trattandosi di nuova costruzione con ampliamento volumetrico, soggetta, tra l'altro, oltre all' autorizzazione condominiale anche alla disciplina sulle distanze NON risultando applicabile la sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (cd "doppia conformità"), NON ricorrendo i presupposti per richiedere - secondo il combinato disposto degli artt. 46 co. 5 del DPR 380/01 e dell' art. 40 della L. 47/85 - la presentazione della richiesta di sanatoria per le opere abusive in applicazione dell' art. 31 della L. 47/85, dell' art. 39 della L. 724/94 o dell' art. 25 della L. 326/03 poiché non vige l' anteriorità della ragione del credito rispetto al termine di presentazione dei suddetti condoni, si prevede il ripristino a cura dell' aggiudicatario - si prevede per la **RIMOZIONE di Volume aggiuntivo (cucina, lavanderia e w.c.) e veranda - comprensiva di costi di smontaggio e ripristino dei luoghi, adeguamento degli impianti, smaltimento rifiuti, spese tecniche e diritti di segreteria si prevedono - € 14.500 omnicomprensivi.**
 - **Si prevede per l' AGGIORNAMENTO CATASTALE - omnicomprensivi di spese tecniche e diritti un costo di - € 1.000.**

➤ **LOTTO n. 3 (sub. 70).**

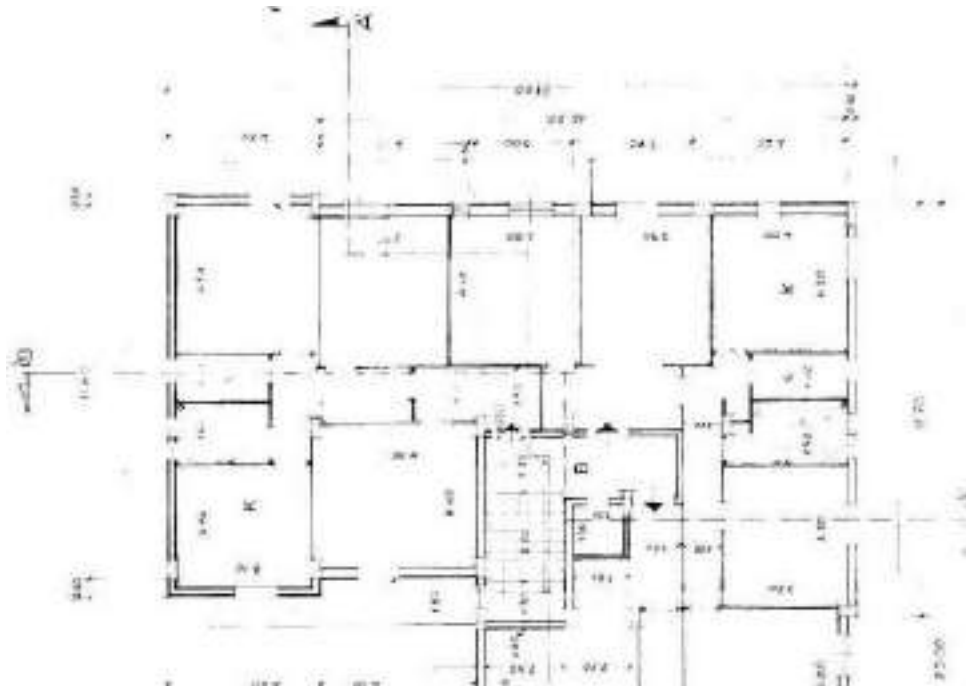
Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante NON sono emerse discrasie.

➤ **LOTTO n. 4 (sub. 71):**

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie allegate al titolo edilizio abilitante NON sono emerse discrasie.

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con STATO AUTORIZZATO

PLANIMETRIA TITOLO ABILITATIVO - Permesso di costruire 59/1989 del 31/07/1989
– lotto n. 1 - abitazione - PIANO PRIMO



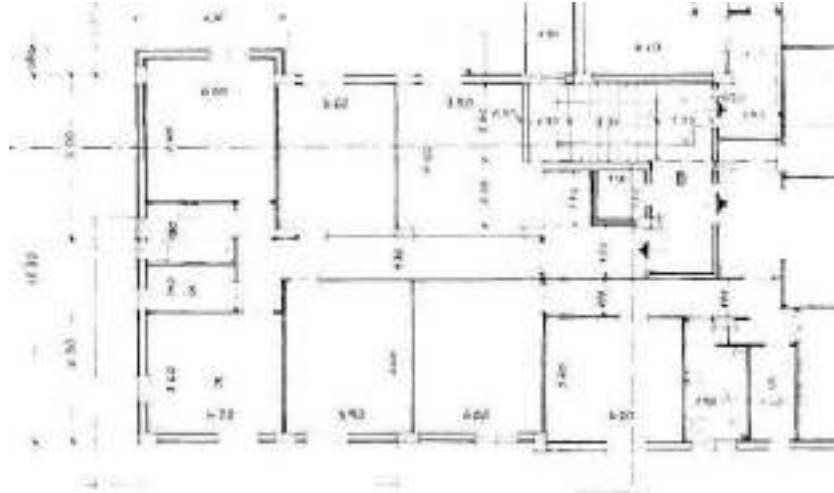
STATO DI FATTO RILEVATO – lotto n. 1 - abitazione - PIANO PRIMO



DIFFORMITA': nello stato dei luoghi in difformità al titolo abilitativo si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, l' allungamento del balcone (lato EST) la costruzione di una tettoia in legno sul terrazzo esclusivo e la costruzione di una veranda in alluminio sul balcone (lato NORD)

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con STATO AUTORIZZATO

**PLANIMETRIA TITOLO ABILITATIVO - Permesso di costruire 59/1989 del 31/07/1989
– lotto n. 2 - abitazione - PIANO PRIMO**



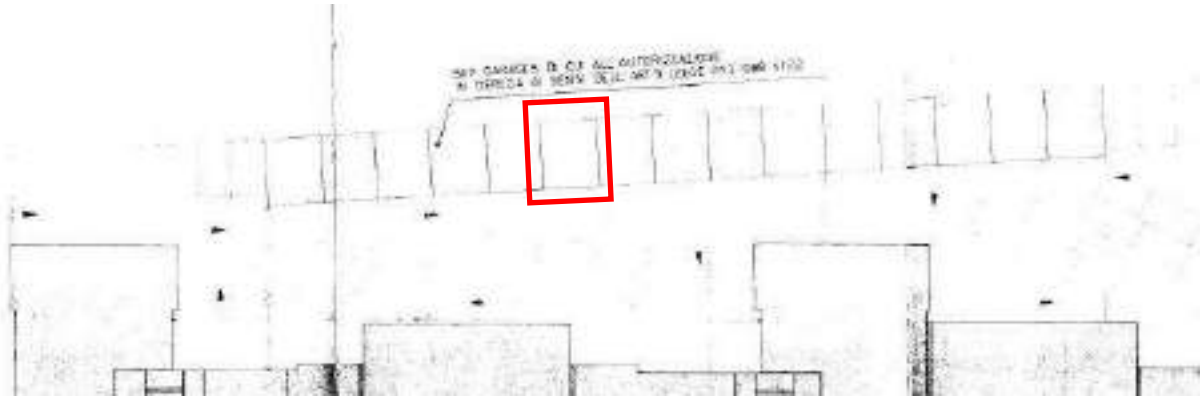
STATO DI FATTO RILEVATO – lotto n. 2 - abitazione - PIANO PRIMO



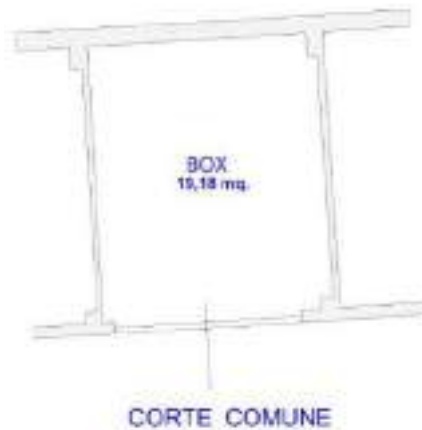
DIFFORMITA': nello stato dei luoghi in difformità al titolo abilitativo si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, la costruzione di un volume ad uso cucina/wc/lavanderia sul terrazzo esclusivo e la costruzione di una veranda in alluminio sul balcone.

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con STATO AUTORIZZATO

**PLANIMETRIA TITOLO ABILITATIVO - Permitted to build 59/1989 del 31/07/1989
– lotto n. 3 - box/cantina - PIANO TERRA**



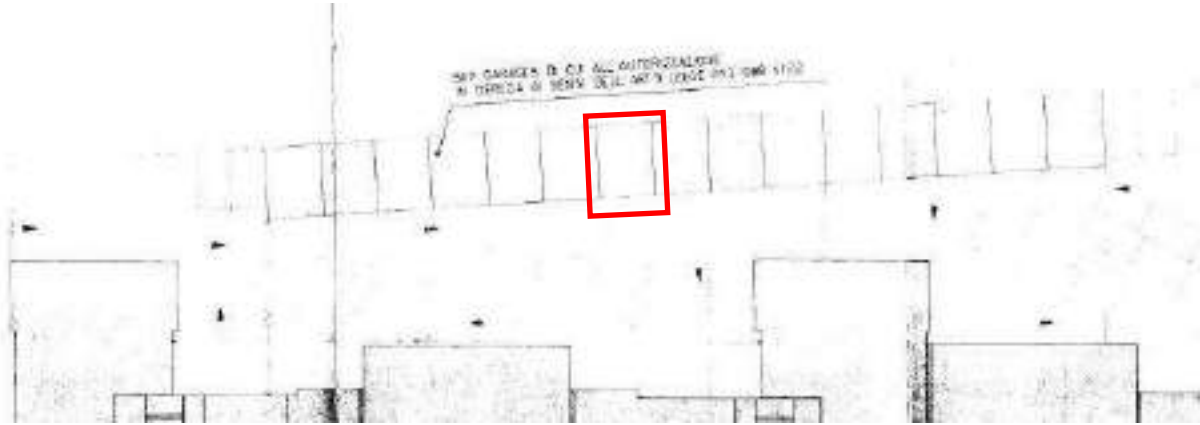
STATO DI FATTO RILEVATO – lotto n. 3 - box/cantina - PIANO TERRA



DIFFORMITA': non sono state riscontrate difformità

CONFRONTO dello STATO DI FATTO con STATO AUTORIZZATO

PLANIMETRIA TITOLO ABILITATIVO - Permesso di costruire 59/1989 del 31/07/1989
– lotto n. 4 - box/cantinola - PIANO TERRA



STATO DI FATTO RILEVATO – lotto n. 4 - box/cantinola - PIANO TERRA



DIFFORMITA': non sono state riscontrate difformità

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 DEL QUESITO N° 7

Al momento dell'accesso, così come riportato nel verbale di primo accesso, l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

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

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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 DEL QUESITO N° 8

Al momento, in base agli accertamenti e alle notizie raccolte, si riscontra:

➤ **INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE;**

- INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI;
- INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE: gli immobili sono in possesso dell'esecutato.
- 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/o acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE: è costituito condominio e vi è regolamento giusta TRASCRIZIONE del 24.12.1990 - nn. 267302/33798 – Notaio Vincenzo LANGELLA – REGOLANTO di CONDOMINIO REP: 2477 del 29/11/1990 -
- ESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU': non sono emerse servitù.
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE: Cancellazione del pignoramento.

In data **12.06.2024**, **17.06.2024**, **12.11.2024** si eseguivano ispezioni ipotecarie attraverso il sistema informatizzato - SISTER - dell'Agenzia del Territorio di Salerno, sui soggetti intestatari con restrizione sulle particelle esegutate.

Nello specifico - relativamente all' immobile di cui al LOTTO n. 1 (sub. 208 : proveniente per fusione tra i subb. 36 e 133 di cui il sub. 133 proveniente per frazionamento del sub. 35 in 132 e 133) - allo stato, risulta di proprietà di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) in forza delle seguenti formalità:

VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

- **TRASCRIZIONE – del 24.12.1990 - nn. 267302/33798 – Regolamento di condominio - Pubblico Ufficiale:**
Notaio [REDACTED] – REP: 2477 del 29/11/1990 - La formalità veniva trascritta in favore della società costruttrice denominata "[REDACTED] s.r.l." (c.f. [REDACTED]) su tutte le unità immobiliari costituenti il Condominio sito in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censito in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 ed in particolare, tra altri, sui subb. 34, 35, 36, 70 e 71.**
- **TRASCRIZIONE A FAVORE – del 18.03.1991 - nn. 8562/7058 – Atto di Compravendita - Pubblico Ufficiale:**
Notaio [REDACTED] – REP: 2836 del 14/02/1991 - La formalità veniva trascritta in favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per il 100 % della nuda proprietà ed in favore dei sigg. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) in parti uguali ed indivise del 100 % del diritto di usufrutto per il diritto di usufrutto sulle unità immobiliari site in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censite in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 subb. 35 e 71** dalla società costruttrice denominata "[REDACTED] s.r.l." (c.f. [REDACTED]).
- **TRASCRIZIONE A FAVORE – del 07.01.1992 - nn. 609/651 – Atto di Compravendita - Pubblico Ufficiale:**
Notaio [REDACTED] – REP: 89174 del 16/12/2091- La formalità veniva trascritta in favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per il 100 % della nuda proprietà ed in favore dei sigg. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) in parti uguali ed indivise del 100 % del diritto di usufrutto sulle unità immobiliari site in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censite in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 subb. 36 e 70** dalla società costruttrice denominata "[REDACTED] s.r.l." (c.f. [REDACTED]).
- **RETTIFICA di TRASCRIZIONE – del 22.12.1992 - nn. 25391/30351 – Rettifica di Trascrizione - Pubblico Ufficiale:** [REDACTED] – La formalità veniva trascritta a rettifica poiché nella trascrizione dell'atto di compravendita rep. 609 del 07.01.1992 le parti a favore [REDACTED] e [REDACTED] venivano erroneamente indicate come [REDACTED] sull'unità immobiliare sita in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censita in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 sub. 36 e 70.**
- **TRASCRIZIONE A FAVORE – del 07.08.2017 - nn. 24640/31813 e 24639/31812 – Atto di Donazione e compravendita - Pubblico Ufficiale:** [REDACTED] – REP: 278 del 20/07/2017– La formalità veniva trascritta in favore della sig.ra [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) :
 - per la quota del 50 % del diritto di usufrutto contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e per la quota del 50 % del diritto di nuda proprietà e per il 50 % del diritto di proprietà contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) sull'unità immobiliare sita in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censita in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 sub. 133 (derivante dall'originario sub. 35):**
 - per la quota del 50 % del diritto di usufrutto contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) sull'unità immobiliare sita in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censita in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 sub.36.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 28/07/1992 – R.P. 2219 – R.G. 19067** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - REP: 93079 del 22/07/1992 in favore della CASSA RURALE ED ARTIGINA DI SCAFATI (C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] - La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 160.000.000 £ (capitale 80.000.000 £, interesse 13,95 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al **fgl. 17 p.lla 173 subb. 36 e 70** - dietro rilascio di n. 10 cambiali all' ordine della Banca;
- b) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 05/11/1992 – R.P. 2950 – R.G. 26113** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - REP: 23367 del 21/10/1992 in favore della CASSA RURALE ED ARTIGINA DI SCAFATI [REDACTED] contro [REDACTED] - La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 64.000.000 £ (capitale 32.000.000 £, interesse 5,75 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al **fgl. 17 p.lla 173 subb. 36 e 70** - dietro rilascio di n. 10 cambiali all' ordine della Banca;
- c) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27/05/1999 – R.P. 2804 – R.G. 15362** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] REP: 26441 del 21/05/1999 in favore del MEDIOCREDITO TOSCANO (c.f.00816350482) contro [REDACTED] [REDACTED] La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 600.000.000 £ (capitale 300.000.000 £, interesse 3,20 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al **fgl. 17 p.lla 173 subb. 36, 70 e fgl. 14 p.la 331**.
- d) **ISCRIZIONE - IPOTECA LEGALE - derivante da NORMA art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 del 24/10/2005 – R.P. 12543 – R.G. 50341** - Pubblico Ufficiale: ETR spa – REP: 23049 del 05/01/2004 – La formalità veniva iscritta per la piena proprietà delle u.i. distinte al **fgl. 17 p.lla 173 sub. 35** - Annotazione di cancellazione Totale n. 1362 del 13.03.2006.
- e) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/09/2018 – R.P. 4527 – R.G. 37057** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] REP: 32839/21521 del 21/05/1999 in favore di BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI SCAFATI e CETARA (c.f. 00252880653) contro [REDACTED] [REDACTED] La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 2.200.000 € (capitale 1.100.000 €, interesse 4,90 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al **fgl. 17 p.lla 173 subb. 34, 132, 208, 70, 71 e fgl. 14 p.la 331**.
- f) **TRASCRIZIONE CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 15/12/2023 – R.P. 41755 – R.G. 51760** – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nocera Inferiore – REP: 4098 del 04/12/2023 in favore della BANCA di CREDITO COOPERTAIVO di SCAFATI e CETARA - società coopertaiva a responsabilità limitata (c.f. [REDACTED] [REDACTED] formalità veniva trascritta per la piena proprietà degli immobili in Scafati alla Via F. Bonaduce distinti in catasto al **fgl. 17 p.lla 173 subb. 208, 209, 70, 71**.

Si suppone che le iscrizioni indicate con le lettere A) - B) e C) siano PERENTE ex art. 2847 cc per mancanza di rinnovo; per l' iscrizione di cui al punto D) è annotata una cancellazione totale del 13.03.2006.

Nello specifico - relativamente all' immobile di cui al **LOTTO n. 2 (sub. 209 : proveniente per fusione tra i subb. 34 e 132 di cui il sub. 132 proveniente per frazionamento del sub. 35 in 132 e 133)** - allo stato, risulta di proprietà di [REDACTED] A [REDACTED] ciascuno per la quota del 50 % della piena proprietà ed entrambi per l'intero in forza delle seguenti formalità:

VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** – del 24.12.1990 - nn. 267302/33798 – *Regolamento di condominio - Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] – REP: 2477 del 29/11/1990* - La formalità veniva trascritta in favore della società costruttrice denominata [REDACTED] su tutte le unità immobiliari costituenti il Condominio sito in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censito in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 ed in particolare, tra altri, sui subb. 34, 35, 36, 70 e 71.**
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** – del 18.03.1991 - nn. 8562/7058 – *Atto di Compravendita - Pubblico Ufficiale: Notaio V [REDACTED] REP: 2836 del 14/02/1991* - La formalità veniva trascritta in favore di [REDACTED] per il 100 % della nuda proprietà ed in favore dei sigg. [REDACTED] in parti uguali ed indivise per il 100 % del diritto di usufrutto sulle unità immobiliari site in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censite in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 subb. 35 e 71** dalla società costruttrice denominata [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** – del 30.10.1998 - nn. 27072/33188– *Atto di Compravendita - Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] – REP: 2027 del 08/10/1998* - La formalità veniva trascritta in favore dei sigg. [REDACTED] che acquistavano in parti uguali ed indivise il 100 % del diritto di proprietà contro il sig. [REDACTED] in comunione legale con il coniuge [REDACTED] sull' unità immobiliare distinta in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 subb. 34.**
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** – del 08.11.2017 - nn. 32428/42189, 32427/42188 e 32426/42187 – *Atto di Donazione e costituzione di diritti reali - Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] – REP: 302 del 10/10/2017* - La formalità veniva trascritta in favore dei sigg. [REDACTED] che acquistavano in parti uguali ed indivise:
 - i diritti pari al 50 % di usufrutto, dalla Sig.ra [REDACTED] sull' unità immobiliare sita in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censita in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 sub. 132.**
 - i diritti pari al 50 % della piena proprietà e di 50% della nuda proprietà, dalla Signora [REDACTED] che si riservava il diritto di abitazione, sull' unità immobiliare sita in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censita in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 sub. 132.**
 - i diritti pari al 100 % della piena proprietà dai sigg. F. [REDACTED] riservandosi la sig.ra [REDACTED] il diritto di abitazione, vita natural durante, sull' unità immobiliare sita in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censita in catasto al **fgl. 17, p.lla 173 sub. 34.**
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** – del 26.09.2018 - nn. 28682/37053 e 28681/37052 – *Atto di Rinunzia - Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] REP: 32837 del 21/09/2018* - La formalità veniva trascritta in favore dei sigg. [REDACTED] in parti uguali ed indivise per il 100 % del diritto di abitazione contro la sig.ra [REDACTED] sull' unità immobiliare sita in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censita in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 subb. 34 e 132.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a) **ISCRIZIONE - IPOTECA LEGALE** derivante da **NORMA art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 del 24/10/2005 – R.P. 12543 – R.G. 50341** - Pubblico Ufficiale: ETR spa – REP: 23049 del 05/01/2004 – La formalità veniva iscritta per la piena proprietà delle u.i. distinte al **fgl. 17 p.lla 173 sub. 35** - Annotazione di cancellazione Totale n. 1362 del 13.03.2006.
- a) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/09/2018 – R.P. 4527 – R.G. 37057** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – REP: 32839/21521 del 21/05/1999 in favore di BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI SCAFATI e CETARA (c.f. 00252880653) contro [REDACTED] – La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 2.200.000 € (capitale 1.100.000 €, interesse 4,90 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al **fgl. 17 p.lla 173 subb. 34, 132, 208, 70, 71 e fgl. 14 p.lla 331**.
- b) **TRASCRIZIONE CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 15/12/2023 – R.P. 41755 – R.G. 51760** – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nocera Inferiore – REP: 4098 del 04/12/2023 in favore della BANCA di CREDITO COOPERTAIVO di SCAFATI e CETARA - società coopertaiva a responsabilità limitata (c.f. 00252880653) contro [REDACTED] La formalità veniva trascritta per la piena proprietà degli immobili in Scafati alla Via F. Bonaduce distinti in catasto al **fgl. 17 p.lla 173 subb. 208, 209, 70, 71**.

Per l' iscrizione di cui al punto A) è annotata una cancellazione totale del 13.03.2006.

Nello specifico - relativamente all' immobile di cui al **LOTTO n. 3 (sub. 70)** - allo stato, risulta [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari al 50 % della nuda proprietà e del 50% della piena proprietà, e della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto pari al 50 % di usufrutto in forza delle seguenti formalità:

VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** – del 24.12.1990 - nn. 267302/33798 – *Regolamento di condominio - Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] REP: 2477 del 29/11/1990* - La formalità veniva trascritta in favore della società costruttrice denominata [REDACTED] su tutte le unità immobiliari costituenti il Condominio sito in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censito in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 ed in particolare, tra altri, sui subb. 34, 35, 36, 70 e 71.**
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** – del 07.01.1992 - nn. 609/651 – *Atto di Compravendita - Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] REP: 89174 del 16/12/2091-* La formalità veniva trascritta in favore di [REDACTED] per il 100 % della nuda proprietà ed in favore dei sigg. [REDACTED] in parti uguali ed indivise i diritti pari al 100 % dell' usufrutto (50 % ciascuno) sulle unità immobiliari site in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censite in catasto fabbricati al **fgl. 17, part.lla 173 subb. 36 e70** dalla società costruttrice denomina [REDACTED]
- **RETTIFICA di TRASCRIZIONE** – del 22.12.1992 - nn. 25391/30351 – *Rettifica di Trascrizione - Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED]* – La formalità veniva trascritta a rettifica poiché nella trascrizione dell' atto di compravendita rep. 609 del 07.01.1992 le parti a favore [REDACTED] venivano erroneamente indicate come [REDACTED] sulle unità immobiliari site in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censite in catasto al **fgl. 17, part.lla 173 subb. 36 e 70.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- a) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 28/07/1992 – R.P. 2219 – R.G. 19067** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - REP: 93079 del 22/07/1992 in favore della CASSA RURALE ED ARTIGINA DI SCAFATI (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED]. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 160.000.000 £ (capitale 80.000.000 £, interesse 13,95 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al fgl. 17 p.lla 173 subb. 36 e 70 - dietro rilascio di n. 10 cambiali all' ordine della Banca;
- b) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 05/11/1992 – R.P. 2950 – R.G. 26113** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - REP: 23367 del 21/10/1992 in favore della CASSA RURALE ED ARTIGINA DI SCAFATI ([REDACTED]) contro [REDACTED]. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 64.000.000 £ (capitale 32.000.000 £, interesse 5,75 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al fgl. 17 p.lla 173 subb. 36 e 70 - dietro rilascio di n. 10 cambiali all' ordine della Banca;
- c) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27/05/1999 – R.P. 2804 – R.G. 15362** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - REP: 26441 del 21/05/1999 in favore del MEDIO CREDITO TOSCANO (c.f.00816350482) contro [REDACTED] - [REDACTED]. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 600.000.000 £ (capitale 300.000.000 £, interesse 3,20 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al fgl. 17 p.lla 173 subb. 36, 70 e fgl. 14 p.lla 331.
- d) **ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/09/2018 – R.P. 4527 – R.G. 37057** - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] - REP: 32839/21521 del 21/05/1999 in favore di BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI SCAFATI e CETARA (c.f. 00252880653) contro [REDACTED] - [REDACTED]. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 2.200.000 € (capitale 1.100.000 €, interesse 4,90 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al fgl. 17 p.lla 173 subb. 34, 132, 208, 70, 71 e fgl. 14 p.lla 331.
- d) **TRASCRIZIONE CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 15/12/2023 – R.P. 41755 – R.G. 51760** – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nocera Inferiore – REP: 4098 del 04/12/2023 in favore della BANCA di CREDITO COOPERATIVO di SCAFATI e CETARA - società cooperativa a responsabilità limitata (c.f. 00252880653) contro [REDACTED] - [REDACTED]. La formalità veniva trascritta per la piena proprietà degli immobili in Scafati alla Via F. Bonaduce distinti in catasto al fgl. 17 p.lla 173 subb. 208, 209, 70, 71.

Si suppone che le iscrizioni indicate con le lettere A) - B) e C) siano PERENTE ex art. 2847 cc per mancanza di rinnovo.

<p>Nello specifico - relativamente all' immobile di cui al LOTTO n. 4 (sub. 71) - allo stato, risulta di proprietà di [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED] in forza delle seguenti formalità:</p>	
<p>VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.</p>	<ul style="list-style-type: none">• TRASCRIZIONE A FAVORE – del 24.12.1990 - nn. 267302/33798 – <i>Regolamento di condominio - Pubblico Ufficiale: Nota</i> [REDACTED] <i>REP: 2477 del 29/11/1990</i> - La formalità veniva trascritta in favore della società costruttrice denominata [REDACTED] su tutte le unità immobiliari costituenti il Condominio sito in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censito in catasto fabbricati al fgl. 17, part.lla 173 ed in particolare, tra altri, sui subb. 34, 35, 36, 70 e 71.• TRASCRIZIONE A FAVORE – del 18.03.1991 - nn. 8562/7058 – <i>Atto di Compravendita - Pubblico Ufficiale: Nota</i> [REDACTED] <i>REP: 2836 del 14/02/1991</i> - La formalità veniva trascritta in favore di [REDACTED] per il 100 % della nuda proprietà ed in favore del [REDACTED] in parti uguali ed indivise del diritto del 100 % dell' usufrutto sulle unità immobiliari site in SCAFATI (SA) alla Via F. BONADUCE civ. 42 censite in catasto fabbricati al fgl. 17, part.lla 173 subb. 35 e 71 dalla società costruttrice denominata ' [REDACTED]• TRASCRIZIONE A FAVORE – del 10.12.2020 - nn. 41303/31524 – <i>Atto di Compravendita - Pubblico Ufficiale: Nota</i> [REDACTED] <i>REP: 398 del 24/11/2020</i> - La formalità veniva trascritta in favore di [REDACTED] che acquistava dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] diritti pari al 50 % della piena proprietà ed i diritti pari al 50 % della nuda proprietà, e dalla sig.ra [REDACTED] i diritti pari al 50 % dell' usufrutto dell' unità immobiliare ad uso box/cantinola distinta con il sub. 71.
<p>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</p>	<ul style="list-style-type: none">a) ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/09/2018 – R.P. 4527 – R.G. 37057 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED] REP: 32839/21521 del 21/05/1999 in favore di BANCA di CREDITO COOPERATIVO DI SCAFATI e CETARA (c.f. 00252880653) contro [REDACTED] [REDACTED] La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di 2.200.000 € (capitale 1.100.000 €, interesse 4,90 %, spese) per la piena proprietà delle u.i. distinte al fgl. 17 p.lla 173 subb. 34, 132, 208, 70, 71 e fgl. 14 p.lla 331.b) TRASCRIZIONE CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO del 15/12/2023 – R.P. 41755 – R.G. 51760 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nocera Inferiore – REP: 4098 del 04/12/2023 in favore della BANCA di CREDITO COOPERTAIVO di [REDACTED] società cooperativa a responsabilità limitata (c.f. 00252880653) contro [REDACTED] [REDACTED] La formalità veniva trascritta per la piena proprietà degli immobili in Scafati alla Via F. Bonaduce distinti in catasto al fgl. 17 p.lla 173 subb. 208, 209, 70, 71.

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 DEL 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 DEL QUESITO N° 10

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dei soggetti eseguiti e dalle ricerche effettuate non sono emersi pesi o oneri di alcun tipo sugli immobili pignorati.

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 DEL QUESITO N° 11

I beni pignorati distinti in catasto al fgl. 17 mappale 173 subb. 208-209-70-71 (LOTTO 1-2-3-4) fanno parte di un condominio costituito denominato "Condominio Via Passanti 42-A/B" - c.f. [REDACTED] attualmente amministrato dal dott. [REDACTED] dalle informazioni reperite e da certificazione trasmessa a mezzo pec del 21.09.2024, previa formale richiesta del sottoscritto a mezzo pec del 17.09.2024, è emerso che relativamente agli immobili a destinazione residenziale (subb. 208 e 209) essi provengono per frazionamento e fusione dagli immobili distinti con i subb. 34-35-36 ed in particolare il sub. 35 è stato frazionato in due ulteriori u.i. subb. 132 e 133, poi annesse rispettivamente al sub. 34 per generare il sub. 209 ed al sub. 36 per generare il sub. 208. Da quanto prodotto dal dott. [REDACTED] evince che le tabelle millesimali vigenti fanno ancora riferimento ai subb. 34, 35 e 36. Tenuto conto che il sub. 208 (LOTTO n. 1) accorpa il sub. 36 ed una porzione del sub. 35 e che il sub. 209 (LOTTO n. 2) accorpa il sub. 34 ed una porzione del sub. 35 si è proceduto alla determinazione dei millesimi del LOTTO n.1 (sub. 208) andando a sommare i millesimi del sub. 36 con metà dei millesimi del sub. 35 e dei millesimi del LOTTO n. 2 (sub. 209) andando a sommare i millesimi del sub. 34 con metà dei millesimi del sub. 35.

Pertanto le unità immobiliari contraddistinte con i subb. 208-209-70-71 (LOTTO 1-2-3-4) hanno i seguenti millesimi:

		LOTTO - 1 ABITAZIONE SUB.208 Millesimi	LOTTO - 2 ABITAZIONE SUB.209 Millesimi	LOTTO - 3 GARAGE SUB.70 Millesimi	LOTTO - 4 GARAGE SUB.71 Millesimi
TABELLA A:	TAB. GENERALE DI PROPRIETA'	39,39	49,65	3,10	3,10
TABELLA A.1:	TAB. MANUTENZ. MARCIAPIEDE	48,59	61,26	-	-
TABELLA B:	TAB. MANUTENZ. VIALI E RAMPA	55,064	69,42	4,33	4,33
TABELLA D:	TAB. USO e MANUTENZ. SCALE	110,12	138,82	-	-
TABELLA F:	TAB. USO e MANUTENZ. ASCENSORE SCALA "B"	115,35	145,41	-	-

Il condominio è provvisto di Regolamento di Condominio allegato alla presente e risulta vigente:

- una tabella millesimale generale per la suddivisione delle spese generali (**Tab. A**) funzione del rapporto tra il valore di ogni singola unità immobiliare e il valore dell'intero condominio;
- una tabella in millesimi (**Tab. A1**) per la suddivisione delle spese relative all'uso e manutenzione del marciapiede comune al lato SUD;
- una tabella in millesimi (**tab. B**) per la suddivisione delle spese relative all'illuminazione pulizia e manutenzione dei viali condominiali e della rampa carraia;
- una tabella in millesimi (**tab. D**) per la suddivisione delle spese relative all'illuminazione pulizia e manutenzione della scala "B";
- una tabella in millesimi (**tab. F**) per la suddivisione delle spese relative all'uso e la manutenzione dell'ascensore della scala "B";

Il dott. ██████████ a mezzo PEC del 21.09.2024 riferiva che a quella data:

- Il costo medio annuo delle spese ordinarie condominiali relativo ai subb. 208 e 70 - è pari a € 700;
- Il costo medio annuo delle spese ordinarie condominiali relativo ai subb. 209 e 71 - è pari a € 700;
- Al momento non sono preveisti lavori di manutenzione straordinaria;
- Il pagamento delle quote condominiali risulta regolare fino ad AGOSTO 2024

Volendo suddividere le spese condominiali tra i subb. 208 e 70 e tra i subb. 209 e 71 fra le tre unità immobiliari si può dividere in ragione dei millesimi generali pertanto risulta:

- Il costo medio annuo delle spese ordinarie condominiali relativo al subb. 208 è di circa 650 €;
- Il costo medio annuo delle spese ordinarie condominiali relativo al subb. 70 è di circa 50 €;
- Il costo medio annuo delle spese ordinarie condominiali relativo al subb. 209 è di circa 660 €;
- Il costo medio annuo delle spese ordinarie condominiali relativo al subb. 71 è di circa 40 €; [cfr. Allegato B.10 – Documentazione Condomino].
- QUESITO N° 12: Stima degli immobili staggit.

RISPOSTA DEL QUESITO N° 12

Stima del più probabile valore di mercato degli immobili:

LOTTO 1 - ABITAZIONE - sub. 208 - STIMA

TIPOLOGIA	<u>ABITAZIONE con annesso Terrazzo con superficie lorda commerciale di 231 mq e superficie netta omogeneizzata di 207 mq con annesso terrazzo di circa 110 mq. sito al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal civ. 42 di Via Francesco BONADUCE.</u>																
UBICAZIONE	Via F. Bonaduce civ. 42 – SCAFATI (SA)																
CONSISTENZA	S_{netta-omogenizzata} = 207 mq																
	S_{lorda-commerciale} = 231 mq																
DATI CATASTALI	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>173</td> <td>208</td> <td>A/02</td> <td>4</td> <td>10 vani</td> <td>p.1</td> <td>1.084,56 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	208	A/02	4	10 vani	p.1	1.084,56 €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita										
17	173	208	A/02	4	10 vani	p.1	1.084,56 €										

METODO DI STIMA

Nella fattispecie, relativamente al **LOTTO n.1 (mappale 173/208)** comprensivo di pertinenze, 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 modello 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 ed 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 stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale 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, con la formula:

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

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

A_i : Superfici degli accessori (nel nostro caso area esterna)

x_i : Coefficienti di ragguaglio (10%)

Nel caso di specie:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’ immobile da stimare sono state desunte mediante specifico sopralluogo;
- La metodologia di confronto è stato il “ Market Comparison Approach” (MCA) che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra l’ immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’ immobile da valutare; Il metodo “MCA” opera una serie di aggiustamenti sistematici quantitativi dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di 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:	
- Abitazione -	
- Parametro: superficie utile omogeneizzata -	
PRIMO OPERATORE	circa 2.000 €/mq
SECONDO OPERATORE	tra 1800 e 2.000 €/mq
TERZO OPERATORE	Circa 1.800 €/mq
QUARTO OPERATORE	1.735 €/mq
MEDIA OPERATORI	1.860 €/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 la medesima destinazione ricadenti nella stessa zona.

Il valore unitario per il bene oggetto di stima - individuato mediando i valori riscontrati - è di circa **1.860 €/mq riferito alla sup. utile omogeneizzata** che, rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di valutazione (**Sup. utile omogeneizzata = 207 mq**), restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} \quad 1.860 \times \text{mq } 207 = \text{€ } \mathbf{385.000 \text{ c. t.}}$$

- CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI OMI -

Un'ulteriore previsione del valore di stima degli immobili 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 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 (SA)								
C1/Semicentrale/Zona di Via Martiri d'Ungheria - include Via Cavallaro - Via Passanti - Via della Resistenza - Via A. De Gasperi - Via Poggiomarino - C.T. San Pietro.								
PRIMO SEMESTRE 2024	Stato conservativo	Tipologia Superficie Lorda	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locativo (€/mq)		
			Min	Medio	Max	Mi.	Medio	Max
Abitazione di tipo CIVILE	NORMALE	LORDA	1200	1450	1700	4,10	5,10	6,10
BOX	NORMALE	LORDA	1000	1150	1300	3,90	4,40	4,90
Ville e Villini	NORMALE	LORDA	1300	1550	1800	4,40	5,45	6,50

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 di tipologia ordinaria all' interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio (**1.450 €/mq**), per tener conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, vie di comunicazione) ed intrinseche (tipologia edilizia, piano, manutenzione, vetustà, grado tecnologico, efficienza energetica e veduta), 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 l'immobile ricade in un contesto residenziale in zona prossima al centro cittadino vicino alle principali vie di snodo verso i comuni limitrofi; si propone un valore pari a **1,20**;
- **C_c** (indice di pregio e conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo e per la qualità delle finiture architettoniche. I locali tutti sono rifiniti e versano in ottimo stato di conservazione. Viste le condizioni riscontrate internamente ed esternamente - si propone un valore pari a **1,25**;
- **C_d** (indice di dimensione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a venderli e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona. L'immobile in esame ha dimensioni discrete per la vendita pertanto si utilizza un coefficiente pari a **0,90**;
- **C_p** (indice di esposizione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi del suo orientamento, vista, esposizione, piano etc. Nel caso in esame trattandosi di un edificio con Tripla esposizione ed affaccio con balconi e terrazze si propone un valore pari a **1,30**;
- **C_t** (indice di tecnologia): esprime un apprezzamento/deprezzamento che tiene conto dell'impiantistica per l'illuminazione ed il riscaldamento/raffrescamento. Essendo l'appartamento dotato di impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di ACS, tenuto conto delle risultanze dell'attestazione delle prestazioni energetiche si propone un valore pari a **1,20**;

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

$$V_{unitario} = 1.450 \text{ €} * 1,17 = 1.695 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario così ottenuto per il bene oggetto di stima è di circa **1.695 € al mq riferito alla sup. lorda commerciale**, se rapportato alla superficie dell'immobile oggetto di stima (**Sup. Lorda commerciale ~ 231 mq**) restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} 1.695 \times \text{mq } 231 = \text{€ } 391.500 \text{ c. t.}$$

- 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 1.200 € (stimato 5,10 €/mq * 231 mq = 1.200 €/mese c.t.)** 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]
Abitazione - sub. 208	€ 14.400	14.400 * 20 % = 2.880 €	€ 11.520	€ 384.000

Sintesi Valutativa - Valore Indiretto

VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIA DEI DIVERSI CRITERI				
	TIPOLOGIA IMMOBILE	STIMA - Agenzie	STIMA - OMI	STIMA - INDIRECTA	PIU' PROBABILE VALORE DI MECATO
	ABITAZIONE 173/208	€ 385.000	€ 391.500	€ 384.000	€ ≈ 387.000
TOTALE SPESE - 10.000 €	TOTALE COSTI Si prevede che per la regolarizzazione, a valle della vendita, dovranno essere sostenuti i seguenti costi: <ul style="list-style-type: none"> • SANATORIA (Frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna) mediante trasmissione di CILA in sanatoria (comprensivi di sanzione - € 4.500) • RIMOZIONE di porzione di balconcino, di Tettoia e veranda - comprensiva di costi di smontaggio e ripristino dei luoghi, smaltimento rifiuti, spese tecniche e diritti di segreteria - € 4.500 onnicomprensivi. • AGGIORNAMENTO CATASTALE - onnicomprensivi di spese tecniche e diritti - € 1.000. TOTALE COSTI € 10.000				
Lo 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 (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; Pertanto, in virtù di quanto suddetto, si andrà ad applicare una riduzione del 10%.					
PREZZO DI VENDITA	In definitiva il prezzo da porre a base d' asta è: PREZZO DI VENDITA = (valore di mercato – spese) – 10% = (387.000 – 10.000) * 0,9 = € 339.500 - c.t				

LOTTO 2 - ABITAZIONE - sub. 209 - STIMA

TIPOLOGIA	<u>ABITAZIONE con annesso Terrazzo con superficie lorda commerciale di 230 mq e superficie netta omogeneizzata di 205 mq con annesso terrazzo di circa 110 mq. sito al piano primo di un fabbricato condominiale con accesso dal civ. 42 di Via Francesco BONADUCE.</u>																
UBICAZIONE	Via F. Bonaduce civ. 42 – SCAFATI (SA)																
CONSISTENZA	S_{netta-omogeneizzata} = 205 mq																
	S_{lorda-commerciale} = 230 mq																
DATI CATASTALI	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">173</td> <td style="text-align: center;">209</td> <td style="text-align: center;">A/02</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">10 vani</td> <td style="text-align: center;">p.1</td> <td style="text-align: center;">1.084,56 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	209	A/02	4	10 vani	p.1	1.084,56 €
	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita									
17	173	209	A/02	4	10 vani	p.1	1.084,56 €										

METODO DI STIMA

Nella fattispecie, relativamente al **LOTTO n.2 (mappale 173/209)** comprensivo di pertinenze, 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 modello 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 similari ed 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 stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale 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, 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 (nel nostro caso area esterna)

x_i : Coefficienti di ragguaglio (10%)

Nel caso di specie:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’ immobile da stimare sono state desunte mediante specifico sopralluogo;
- La metodologia di confronto è stato il “ Market Comparison Approach” (MCA) che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra l’ immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’ immobile da valutare; Il metodo “MCA” opera una serie di aggiustamenti sistematici quantitativi dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di 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:	
- Abitazione -	
- Parametro: superficie utile omogeneizzata -	
PRIMO OPERATORE	circa 2.000 €/mq
SECONDO OPERATORE	tra 1.800 e 2.000 €/mq
TERZO OPERATORE	Circa 1.800 €/mq
QUARTO OPERATORE	1.735 €/mq
MEDIA OPERATORI	1.860 €/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 la medesima destinazione ricadenti nella stessa zona.

Il valore unitario per il bene oggetto di stima - individuato mediando i valori riscontrati - è di circa **1.860 €/mq riferito alla sup. utile omogeneizzata** che, rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di valutazione (**Sup. utile omogeneizzata = 205 mq**), restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} 1.860 \times \text{mq } 205 = \text{€ } 381.500 \text{ c. t.}$$

- CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI OMI -

Un'ulteriore previsione del valore di stima degli immobili 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 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 (SA)								
C1/Semicentrale/Zona di Via Martiri d'Ungheria - include Via Cavallaro - Via Passanti - Via della Resistenza - Via A. De Gasperi - Via Poggiomarino - C.T. San Pietro.								
PRIMO SEMESTRE 2024	Stato conservativo	Tipologia Superficie Lorda	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locativo (€/mq)		
			Min	Medio	Max	Mi.	Medio	Max
Abitazione di tipo CIVILE	NORMALE	LORDA	1200	1450	1700	4,10	5,10	6,10
BOX	NORMALE	LORDA	1000	1150	1300	3,90	4,40	4,90
Ville e Villini	NORMALE	LORDA	1300	1550	1800	4,40	5,45	6,50

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 di tipologia ordinaria all' interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio (**1.450 €/mq**), per tener conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, vie di comunicazione) ed intrinseche (tipologia edilizia, piano, manutenzione, vetustà, grado tecnologico, efficienza energetica e veduta), 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 l'immobile ricade in un contesto residenziale in zona prossima al centro cittadino vicino alle principali vie di snodo verso i comuni limitrofi; si propone un valore pari a **1,20**;
- **C_c** (indice di pregio e conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo e per la qualità delle finiture architettoniche. I locali tutti sono rifiniti e versano in ottimo stato di conservazione. Viste le condizioni riscontrate internamente ed esternamente - si propone un valore pari a **1,25**;
- **C_d** (indice di dimensione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a venderli e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona. L'immobile in esame ha dimensioni discrete per la vendita pertanto si utilizza un coefficiente pari a **0,90**;
- **C_p** (indice di esposizione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi del suo orientamento, vista, esposizione, piano etc. Nel caso in esame trattandosi di un edificio con Tripla esposizione ed affaccio con balconi e terrazze si propone un valore pari a **1,30**;
- **C_t** (indice di tecnologia): esprime un apprezzamento/deprezzamento che tiene conto dell'impiantistica per l'illuminazione ed il riscaldamento/raffrescamento. Essendo l'appartamento dotato di impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di ACS, tenuto conto delle risultanze dell'attestazione delle prestazioni energetiche si propone un valore pari a **1,20**;

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

$$V_{unitario} = 1.450 \text{ €} * 1,17 = 1.695 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario così ottenuto per il bene oggetto di stima è di circa **1.695 € al mq riferito alla sup. lorda commerciale**, se rapportato alla superficie dell'immobile oggetto di stima (**Sup. Lorda commerciale ~ 230 mq**) restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} 1.695 \times \text{mq } 230 = \text{€ } 390.000 \text{ c. t.}$$

- 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 1.200 € (stimato 5,10 €/mq * 230 mq = 1.200 €/mese c.t.)** 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]
Abitazione - sub. 209	€ 14.400	14.400 * 20 % = 2.880 €	€ 11.520	€ 384.000

Sintesi Valutativa - Valore Indiretto

VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIA DEI DIVERSI CRITERI				
	TIPOLOGIA IMMOBILE	STIMA - Agenzie	STIMA - OMI	STIMA - INDIRETTA	PIU' PROBABILE VALORE DI MECATO
	ABITAZIONE Sub. 209	€ 381.500	€ 390.000	€ 384.000	€ ≈ 385.000
TOTALE SPESE - 20.000 €	TOTALE COSTI Si prevede che per la regolarizzazione, a valle della vendita, dovranno essere sostenuti i seguenti costi: <ul style="list-style-type: none"> • SANATORIA (Frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna) mediante trasmissione di CILA in sanatoria (comprensivi di sanzione - € 4.500 • RIMOZIONE di Volume aggiuntivo e veranda - comprensiva di costi di smontaggio e ripristino dei luoghi, adeguamento degli impianti, smaltimento rifiuti, spese tecniche e diritti di segreteria - € 14.500 onnicomprensivi. • AGGIORNAMENTO CATSTALE - onnicomprensivi di spese tecniche e diritti - € 1.000. TOTALE COSTI € 20.000				
Lo 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%.					
PREZZO DI VENDITA	In definitiva il prezzo da porre a base d' asta è: PREZZO DI VENDITA = (valore di mercato – spese) – 10% = (385.000 – 20.000) * 0,9 = € 328.500 -				

LOTTO 3 - BOX/CANTINOLA - sub. 70 - STIMA

TIPOLOGIA	LOCALE GARAGE sito al piano primo sottostrada con accesso diretto dalla Via F. BONADUCE (traversa di Via Passanti). Il locale è composto da un unico vano di metratura pari a 19 mq calpestabili adatto al ricovero comodo di un'autovettura e a locale di sgombrò ed ha una chiusura mediante una saracinesca scorrevole. VENDIBILE COME PERTINENZA DI UNITA' ABITATIVA SITA NELLO STESSO COMUNE.																
UBICAZIONE	Via F. Bonaduce civ. 66 – SCAFATI (SA)																
CONSISTENZA	S_{netta-omogenizzata} = 19 mq																
	S_{lorda-commerciale} = 21 mq																
DATI CATASTALI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>173</td> <td>70</td> <td>C/6</td> <td>6</td> <td>19 mq</td> <td>S1</td> <td>29,44 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	70	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita										
17	173	70	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €										

METODO DI STIMA

Nella fattispecie, relativamente al **LOTTO 3 (mappale 173/70)** comprensivo di pertinenze, 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 modello 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 ed 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 stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale 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, 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 (10%)

Nel caso di specie:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile da stimare sono state desunte mediante specifico sopralluogo;
- La metodologia di confronto è stato il “Market Comparison Approach” (MCA) che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra l' immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell' immobile da valutare; Il metodo “MCA” opera una serie di aggiustamenti sistematici quantitativi dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di 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 Garage -	
- Parametro: superficie utile omogeneizzata -	
PRIMO OPERATORE	tra 1.200 e 1.300 €/mq – media 1.250 €/mq
SECONDO OPERATORE	tra 1.100 e 1.200 €/mq – media 1.150 €/mq
TERZO OPERATORE	circa 1.000 €/mq
TERZO OPERATORE	circa 1.000 €/mq
MEDIA OPERATORI	1.100 €/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 la stessa destinazione ricadenti nella stessa zona.

Il valore unitario per il bene oggetto di stima - individuato mediando i valori riscontrati - è di circa **1.100 €/mq riferito alla sup. utile omogeneizzata** che, rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di valutazione (**Sup. utile omogeneizzata = 19 mq**), restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} \quad 1.100 \times \text{mq } 19 = \text{€ } 21.000 \text{ c. t.}$$

- CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI OMI -

Un'ulteriore previsione del valore di stima degli immobili 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 (SA)								
C1/Semicentrale/Zona di Via Martiri d'Ungheria - include Via Cavallaro - Via Passanti - Via della Resistenza - Via A. De Gasperi - Via Poggiomarino - C.T. San Pietro.								
PRIMO SEMESTRE 2024	Stato conservativo	Tipologia Superficie Lorda	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locativo (€/mq)		
			Min	Medio	Max	Mi.	Medio	Max
Abitazione di tipo CIVILE	NORMALE	LORDA	1200	1450	1700	4,10	5,10	6,10
BOX	NORMALE	LORDA	1000	1150	1300	3,90	4,40	4,90
Ville e Villini	NORMALE	LORDA	1300	1550	1800	4,40	5,45	6,50

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 di tipologia ordinaria all' interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio (**1.150 €/mq**), per tener conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, vie di comunicazione) ed intrinseche (tipologia edilizia, piano, manutenzione, vetustà, grado tecnologico, efficienza energetica e veduta), 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_e** (indice relativo alle caratteristiche estrinseche: ubicazione, contesto, accesso, sicurezza): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la vicinanza degli immobili ai centri abitati, per il contesto in cui si cala, per il grado di sicurezza; nel caso di specie l' immobile trovasi in un contesto residenziale con un buon grado di sicurezza; Tale apprezzamento si traduce in un coefficiente pari a **1,10**;
- **C_c** (indice di pregio e conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo e per la qualità delle finiture architettoniche. I locali tutti sono rifiniti e versano in discreto stato di conservazione. Viste le condizioni riscontrate internamente ed esternamente - si propone un valore pari a **1,10**;
- **C_i** (indice relativo alle caratteristiche intrinseche: conservazione, tecnologia, dimensioni): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo, il grado di tecnologia e l' appetibilità legata alla dimensione; Considerato che l'immobile ha dimensioni ottimali tali da renderlo appetibile sul mercato, si propone un valore pari” **1,10**;

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

$$V_{unitario} = 1.150 \text{ €} * 1,10 = 1.265 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario così ottenuto per il bene oggetto di stima è di circa **1.265 € al mq riferito alla sup. lorda commerciale**, se rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di stima (**Sup. Lorda commerciale ~ 21 mq**) restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} 1.265 \times \text{mq } 21 = \text{€ } 26.500 \text{ c. t.}$$

- 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 80 € (stimato 4,0 €/mq * 21 mq = 80 €/mese c.t.)** 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/ CANTINOLA	€ 960	960 * 20 % = 192 €	€ 768	€ 25.500 c.t.

Sintesi Valutativa - Valore Indiretto

VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIA DEI DIVERSI CRITERI				
	TIPOLOGIA IMMOBILE	STIMA - Agenzie	STIMA - OMI	STIMA - INDIRETTA	PIU' PROBABILE VALORE DI MECATO
	BOX/CANTINOLA 173/70	€ 21.000	€ 26.500	€ 25.500	€ ≈ 24.500
TOTALE SPESE	NESSUNA				
<p>Lo 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 % = (24.500 – 0) * 0,9 = € 22.000 -</p>				

LOTTO 4 - BOX/CANTINOLA - sub. 71 - STIMA

TIPOLOGIA	LOCALE GARAGE sito al piano primo sottostrada con accesso diretto dalla Via F. BONADUCE (traversa di Via Passanti). Il locale è composto da un unico vano di metratura pari a 18 mq calpestabili adatto al ricovero comodo di un'autovettura e a locale di sgombrò ed ha una chiusura mediante una saracinesca scorrevole. VENDIBILE COME PERTINENZA DI UNITA' ABITATIVA SITA NELLO STESSO COMUNE.																
UBICAZIONE	Via F. Bonaduce civ. 66 – SCAFATI (SA)																
CONSISTENZA	S_{netta-omogenizzata} = 18 mq																
	S_{lorda-commerciale} = 20 mq																
DATI CATASTALI	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Catg.</th> <th>Cl.</th> <th>Cons.</th> <th>Piano</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>173</td> <td>71</td> <td>C/6</td> <td>6</td> <td>19 mq</td> <td>S1</td> <td>29,44 €</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita	17	173	71	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €
Foglio	Part.	Sub.	Catg.	Cl.	Cons.	Piano	Rendita										
17	173	71	C/6	6	19 mq	S1	29,44 €										

METODO DI STIMA

Nella fattispecie, relativamente al **LOTTO 4 (mappale 173/71)** comprensivo di pertinenze, 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 modello 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 ed 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 stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale 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, 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 (10%)

Nel caso di specie:

- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile da stimare sono state desunte mediante specifico sopralluogo;
- La metodologia di confronto è stato il "Market Comparison Approach" (MCA) che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra l' immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell' immobile da valutare; Il metodo "MCA" opera una serie di aggiustamenti sistematici quantitativi dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di 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 Garage -	
- Parametro: superficie utile omogeneizzata -	
PRIMO OPERATORE	tra 1.200 e 1.500 €/mq – media 1.350 €/mq
SECONDO OPERATORE	tra 1.100 e 1.200 €/mq – media 1.150 €/mq
TERZO OPERATORE	circa 1.000 €/mq
QUARTO OPERATORE	circa 1.000 €/mq
MEDIA OPERATORI	1.100 €/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 la stessa destinazione ricadenti nella stessa zona.

Il valore unitario per il bene oggetto di stima - individuato mediando i valori riscontrati - è di circa **1.100 €/mq riferito alla sup. utile omogeneizzata** che, rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di valutazione (**Sup. utile omogeneizzata = 18 mq**), restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} \quad 1.100 \times \text{mq } 18 = \text{€ } 20.000 \text{ c. t.}$$

- CRITERIO DIRETTO - QUOTAZIONI OMI -

Un'ulteriore previsione del valore di stima degli immobili 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 (SA)								
C1/Semicentrale/Zona di Via Martiri d'Ungheria - include Via Cavallaro - Via Passanti - Via della Resistenza - Via A. De Gasperi - Via Poggiomarino - C.T. San Pietro.								
PRIMO SEMESTRE 2024	Stato conservativo	Tipologia Superficie Lorda	Valore Mercato (€/mq)			Valore Locativo (€/mq)		
			Min	Medio	Max	Mi.	Medio	Max
Abitazione di tipo CIVILE	NORMALE	LORDA	1200	1450	1700	4,10	5,10	6,10
BOX	NORMALE	LORDA	1000	1150	1300	3,90	4,40	4,90
Ville e Villini	NORMALE	LORDA	1300	1550	1800	4,40	5,45	6,50

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 di tipologia ordinaria all' interno della zona omogenea considerata; a tale valore medio (**1.150 €/mq**), per tener conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, vie di comunicazione) ed intrinseche (tipologia edilizia, piano, manutenzione, vetustà, grado tecnologico, efficienza energetica e veduta), 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_e** (indice relativo alle caratteristiche estrinseche: ubicazione, contesto, accesso, sicurezza): esprime un apprezzamento/deprezzamento per la vicinanza degli immobili ai centri abitati, per il contesto in cui si cala, per il grado di sicurezza; nel caso di specie l' immobile trovasi in un contesto residenziale con un buon grado di sicurezza; Tale apprezzamento si traduce in un coefficiente pari a **1,10**;
- **C_c** (indice di pregio e conservazione): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo e per la qualità delle finiture architettoniche. I locali tutti sono rifiniti e versano in discreto stato di conservazione. Viste le condizioni riscontrate internamente ed esternamente - si propone un valore pari a **1,10**;
- **C_i** (indice relativo alle caratteristiche intrinseche: conservazione, tecnologia, dimensioni): esprime un apprezzamento/deprezzamento per il livello manutentivo, il grado di tecnologia e l' appetibilità legata alla dimensione; Considerato che l'immobile ha dimensioni ottimali tali da renderlo appetibile sul mercato, si propone un valore pari” **1,10**;

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

$$V_{unitario} = 1.150 \text{ €} * 1,10 = 1.265 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario così ottenuto per il bene oggetto di stima è di circa **1.265 € al mq riferito alla sup. lorda commerciale**, se rapportato alla superficie dell' immobile oggetto di stima (**Sup. Lorda commerciale ~ 20 mq**) restituisce un valore di stima pari a:

$$\frac{\text{€}}{\text{mq}} 1.265 \times \text{mq } 20 = \text{€ } 25.500 \text{ c. t.}$$

- 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 80 € (stimato 4,00 €/mq * 80 mq = 80 €/mese c.t.)** 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/ CANTINOLA	€ 960	960 * 20 % = 192 €	€ 768	€ 25.500 c.t.

Sintesi Valutativa - Valore Indiretto

VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIA DEI DIVERSI CRITERI				
	TIPOLOGIA IMMOBILE	STIMA - Agenzie	STIMA - OMI	STIMA - INDIRETTA	PIU' PROBABILE VALORE DI MECATO
	BOX/CANTINOLA 173/71	€ 20.000	€ 25.500	€ 25.500	€ ≈ 23.500
TOTALE SPESE	NESSUNA				
<p>Lo 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 % = (23.500 – 0) * 0,9 = € 21.000 -</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

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà

QUESITO N° 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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



RISPOSTA DEL QUESITO N° 14

In data **07.06.2024** a mezzo PEC si richiedeva ai servizi demografici ed allo stato civile del comune di SCAFATI, copia del certificato di residenza e di stato di famiglia dei sigg.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

▪ **CONCLUSIONI**

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono stati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Cava dei Tirreni, li Novembre 2024

L' Esperto Stimatore

ELENCO ALLEGATI

- A.1. Nomina, comunicazioni e verbali;
- A.2. Estratti fascicoli di causa;
- A.3. Certificazioni (Residenza, stato di famiglia, matrimonio, visura camerale);
- A.4. Ispezioni Ipotecarie;
- A.5. Atti Notarili;
- A.6. Documentazione urbanistica;
- A.7. Documentazione catastale;
- A.8. Elaborati grafici e calcolo della consistenza;
- A.9. Attestati prestazione energetica – A.P.E. –
- A.10. Documentazione condominiale.