

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

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 16/2024**  
**(Udienza G.E. 25/02/2025)**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**OMISSIS**

*Omissis*

**Rapp. Legale:**

**Avv. Omissis**

*Omissis*

**CREDITORE INTERVENUTO:**

**Omissis**

*Omissis*

**DEBITORI:**

**Sig. OMISSIS**

*nato a Omissis il Omissis CF. OMISSIS*

**Sig.ra** XXXXXXXXXX

*nata a Omissis il Omissis CF. OMISSIS*

**Residenza:** *Omissis*

**Procuratore:**

**Avv. Omissis**

*Omissis*

**PEC:** **Omissis**

**CUSTODE:**

**Avv. Valeria Strino**

*Omissis*

Gennaio 2025

## PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **30/08/2024**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **04/09/2024** (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento).

## RIFERISCE

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento, completa di **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio **Dott. Omissis** del **12/02/2024**(cfr. All.3a) ,

e per confronto con

l'**Atto di Pignoramento immobiliare** del **23/01/2024**, trascritto il **07/02/2024** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS e OMISSIS (Debitori: coniugi entrambi esegutati in regime di separazione legale dei beni)**

nonché dal confronto con

la **trascrizione del Pignoramento stesso** del **07/02/2024** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis** in favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS e OMISSIS (Debitori: coniugi entrambi esegutati in regime di separazione legale dei beni)**, sull'unità negoziale così individuata:

- **Sezione urbana:** N.C.E.U. **Scafati (SA)** Foglio 8, Part. **904** Sub. **2** cat. A/2,
- **Natura:** Abitazione di tipo civile **Consistenza** 6 vani
- **Indirizzo :** VIA STRADA PROVINCIALE ASCANIO, 13 - 1S -T

e vagliate altresì:

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

si deduce che

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

Seguono note su procedura esecutiva →

## NOTE PROCEDURA ESECUTIVA

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti :

- Il titolo esecutivo di cui alla presente E.I. 16/2024 si basa su precedente **Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo*) iscritta il **09/06/2006** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS*) e contro **OMISSIS e OMISSIS** (*Debitori: coniugi entrambi esecutati in regime di separazione legale dei beni*) **sul cespite pignorato**. Ipoteca iscritta per **Omissis** oltre interesse e spese;
- Esiste Ulteriore **Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** (*Ruolo ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973*) iscritta il **06/10/2015** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, a favore di **OMISSIS** (*Creditore Terzo diverso dal Procedente già intervenuto*) e contro la sola **OMISSIS** (*Debitrice coniugata in regime di separazione legale dei beni*) **per la sola quota di ½ della piena proprietà sul cespite pignorato**. Ipoteca iscritta per **Omissis** oltre interesse e spese;

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

*Segue configurazione Lotto Unico →*

## CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO** (E.I. 16/2024): Piena Proprietà di unità immobiliare indipendente, inserita in contesto comune, costituita da appartamento in piano rialzato e locale deposito con w.c. al piano cantinato ubicato alla in *Via Passanti Vicinale Ascanio* , al *civico 13*, nella *zona periferica* del Comune di Scafati.

L'**abitazione al piano rialzato** si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con bagno e cabina armadio, ulteriore camera , bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **110,00 mq.** Il **piano cantinato**, attualmente adibito a tavernetta con w.c. , presenta una superficie utile complessiva di circa **63,00 mq.** I livelli di piano sono collegati da scala interna.

Attualmente l'accesso al Lotto Unico avviene di fatto attraverso uso promiscuo di altrui proprietà con gradini di accesso al piano rialzato e rampa di accesso al piano cantinato insistenti su Sub.12, non pignorabile in danno degli stessi esecutati perché intestato a soggetti terzi come da visura catastale.

Pertanto l'Acquirente dovrà dismettere tale modalità di ingresso e provvedere a creare accesso indipendente avvalendosi a tal uopo del viale comune di accesso (Sub. 7 Part. 904 Fl.8), già specificato, e che collega l'abitazione direttamente alla pubblica via Passanti V.le Ascanio.



*Prospetto principale del fabbricato e del soggiorno del Lotto Unico esecutato. Illustrazione dei caratteri di promiscuità di accesso sul prospetto sud dell'abitazione, con scalinata e rampa afferenti ad altro Sub. 12 non pignorato. Nella foto a destra zona ingresso/soggiorno dell'abitazione a cui potrebbe accedersi anche lato ovest sfruttando varchi già esistenti o a crearsi ex novo.*

| DATI IDENTIFICATIVI |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                    |                              |          |
|---------------------|-------|------|---------------------|--------|-------------|--------------------|------------------------------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Cat.                | Classe | Consistenza | Sup. Catastale     |                              | Rendita  |
|                     |       |      |                     |        |             | Totale             | Totale escluse aree scoperte |          |
| 8                   | 904   | 2    | A/2                 | 2      | 6 vani      | 156 m <sup>2</sup> | 156 m <sup>2</sup>           | 464,81 € |

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 136.000,00 €;**

## NOTE CONFIGURAZIONE DEL LOTTO UNICO:

- L’abitazione è collegata alla sede stradale dalla via Passanti Vicinale Ascanio tramite **viale di uso comune censito come Sub. 7** Part. 904 Fl.8 (*bene comune non censibile*) sul quale si intende normalmente esteso il pignoramento, per quanto attiene diritti comuni , pur non essendo esplicitamente indicato nella trascrizione dello stesso . Detto viale contorna l’abitazione sul lato ovest e collega l’unità immobiliare alla pubblica sede stradale dalla via Passanti Vicinale Ascanio.
- Attualmente, l’accesso di fatto all’unità immobiliare esecutata avviene tramite **promiscuità con altro mappale intestato a soggetto Terzo, ovvero, avviene dal lato sud attraverso una superficie di corte che, in realtà, ricade su un subalterno estraneo alla presente procedura (Sub12.), intestato a Terzi non coinvolti nell'esecuzione. Pertanto, la configurazione del Lotto Unico Sub. 2 non include, in alcun modo, le aree di fatto utilizzate in maniera promiscua dell'unità immobiliare Sub. 12,** subalterno quest’ultimo che non è di proprietà degli esecutati, ma di Terzi estranei alla procedura stessa. Conseguentemente, **l'Acquirente dovrà provvedere a dismettere l'attuale modalità di ingresso e a realizzare un accesso indipendente tramite il viale comune di raccordo alla pubblica viabilità (Sub. 7, Part. 904, Fl. 8),** utilizzando bucatore già esistenti o creandole ex novo.  
I costi per la creazione di un accesso indipendente e il ripristino di fatto del confine tra il Sub. 7 e il Sub. 12 , tramite occlusione dei varchi promiscui, sono stati temperati dalla sottoscritta CTU nella formazione del prezzo a base di vendita del Lotto Unico, tramite l’applicazione di opportune aliquote dettrattive.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

- 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.la e sub catastali**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente **E.I.16/2024** aggredisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** della seguente unità negoziale:

- 1 Abitazione di tipo civile** censita al NCEU Scafati (SA) Foglio 8, Part. 904 Sub. 2 (Lotto Unico);

in capo ai Sigg. **OMISSIS e OMISSIS** (Debitori: coniugi entrambi esegutati in regime di separazione legale dei beni), per il **diritto di proprietà della quota di ½ ciascuno**. Detto pignoramento è stato incardinato da **OMISSIS** (Creditore Procedente cessionario del credito ipotecario, attraverso vari passaggi, da **OMISSIS**) per l'importo di **Omissis €** oltre interessi e spese.

L'atto di pignoramento immobiliare del **23/01/2024**, trascritto il **07/02/2024** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, **aggredisce la piena proprietà del cespite**, che è stato configurato dalla sottoscritta CTU nel **Lotto Unico** di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati catastali attuali→

**LOTTO UNICO** (E.I. 16/2024): **Piena Proprietà di unità immobiliare indipendente**, inserita in contesto comune, **costituita da appartamento in piano rialzato e locale deposito con w.c. al piano cantinato** ubicato alla in **Via Passanti Vicinale Ascanio**, al civico 13, nella **zona periferica** del Comune di Scafati.

L'**abitazione al piano rialzato** si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con bagno e cabina armadio, ulteriore camera, bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **110,00 mq**. Il **piano cantinato**, attualmente adibito a tavernetta con w.c., presenta una superficie utile complessiva di circa **63,00 mq**. I livelli di piano sono collegati da scala interna.

Attualmente l'accesso al Lotto Unico avviene di fatto attraverso uso promiscuo di altrui proprietà, con gradini di accesso al piano rialzato e rampa di accesso al piano cantinato, insistenti su Sub.12, non pignorabile in danno degli stessi esegutati perché intestato a soggetti Terzi come da visura catastale.

Pertanto l'Acquirente dovrà dismettere tale modalità di ingresso e provvedere a creare accesso indipendente avvalendosi a tal uopo del viale comune di accesso (Sub. 7 Part. 904 Fl.8), già specificato, e che collega l'abitazione direttamente alla pubblica via Passanti V.le Ascanio. Tal proposito si precisa che l'unità immobiliare non disporrà di accesso carrabile e spazio di alloggiamento auto, salvo accordi bonari con proprietario confinante.

### DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Abitazione civile**: N.C.E.U. Scafati (SA) Foglio 8, Part.904 Sub. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 156 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 156 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro **464,81**, STRADA VICINALE ASCANIO n. 13 Piano T-S1.

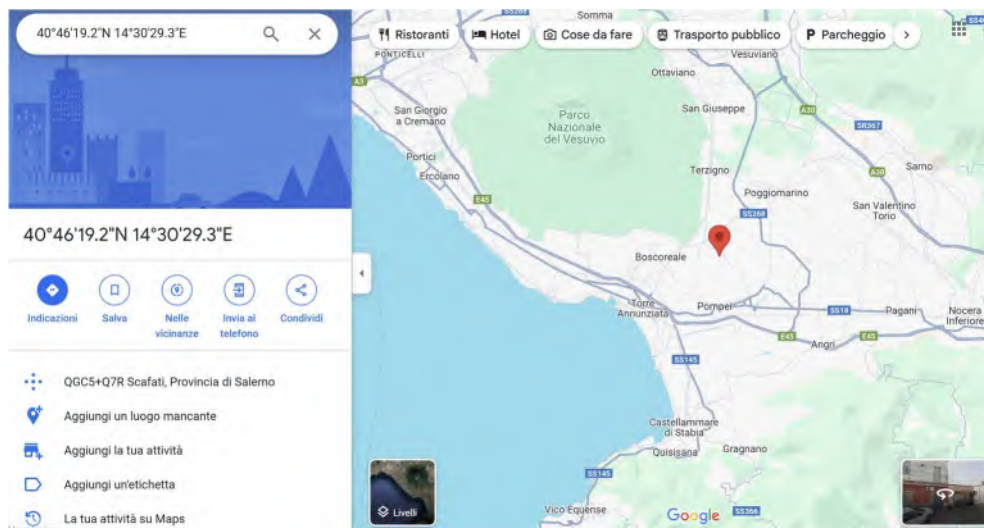
Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico →

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

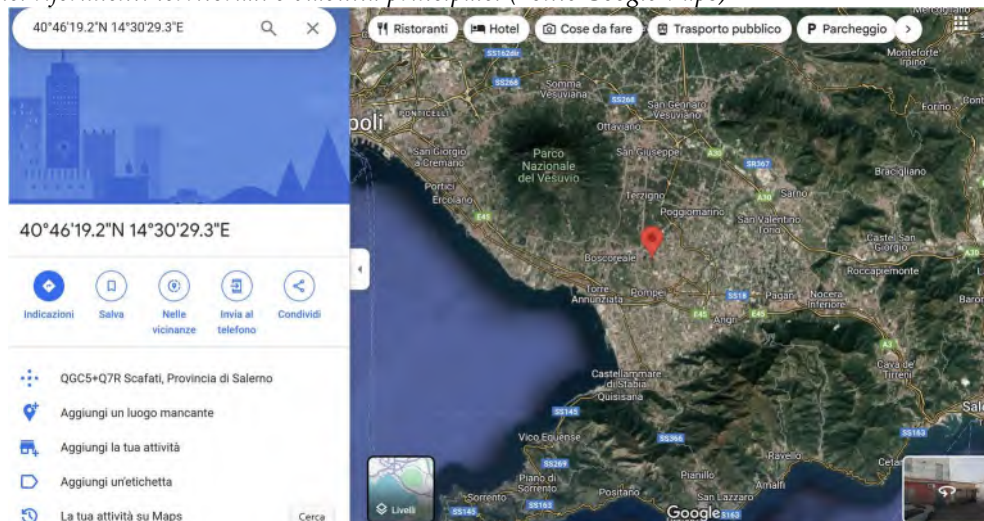
Il **LOTTO UNICO** esecutato è ubicato alla **Via Passanti Vicinale Ascanio**, al civico **13**, in una zona periferica del **Comune di Scafati (SA)**. L'ambito territoriale dunque si inserisce all'interno di un'area urbanizzata della città con una zona residenziale e commerciale. Il tessuto urbano si caratterizza per un mix di edifici residenziali, attività locali e una certa vicinanza a strutture agricole e spazi verdi, tipici di un territorio che sta affrontando un processo di urbanizzazione.

L'area è ben collegata con il centro di Scafati e le principali arterie viarie, come la **Strada Statale 268** e l'**Autostrada A30**, che consentono un facile accesso alle città limitrofe inoltre si trova in una zona che beneficia della vicinanza a servizi pubblici come scuole, supermercati e strutture sanitarie. Il territorio circostante, pur essendo in parte urbanizzato, conserva ancora elementi di tradizione agricola che si riflettono nel paesaggio e nelle attività produttive della zona.

Il tutto bene traspare dai grafici toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente il Lotto Unico oggetto della presente E.I. 16/2024.



*Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale ed Ortofoto di inquadramento generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. (Fonte GoogleMaps)*

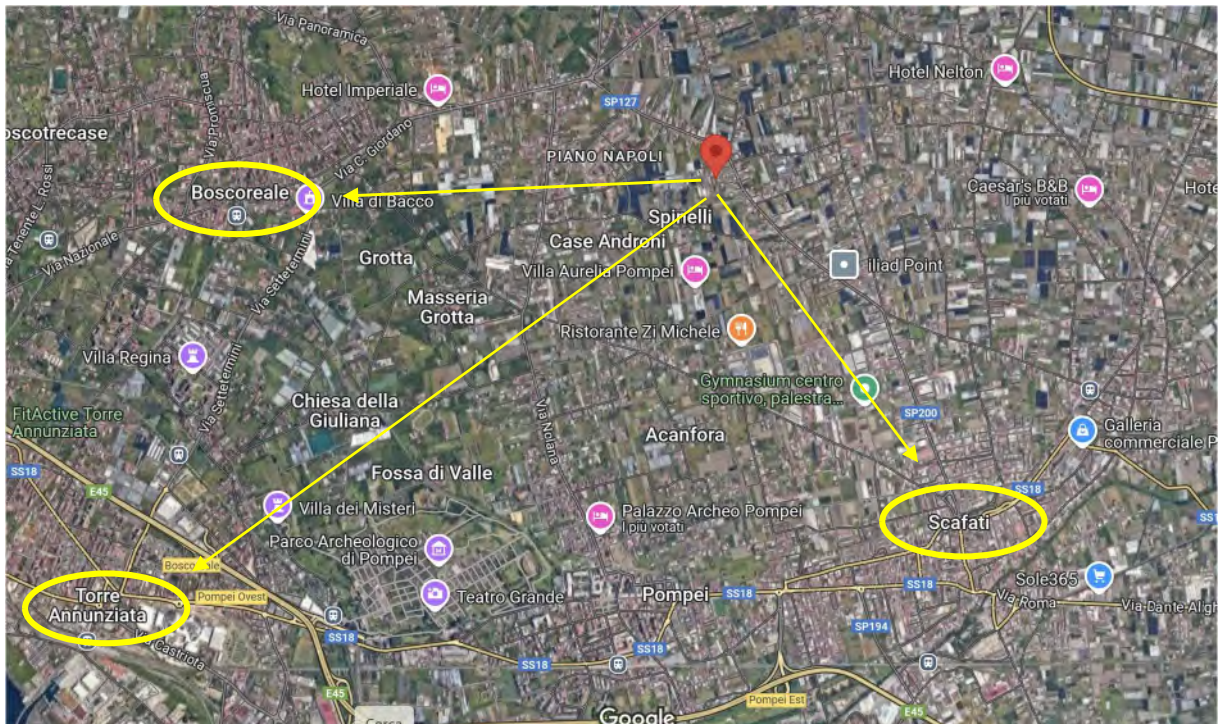


CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)



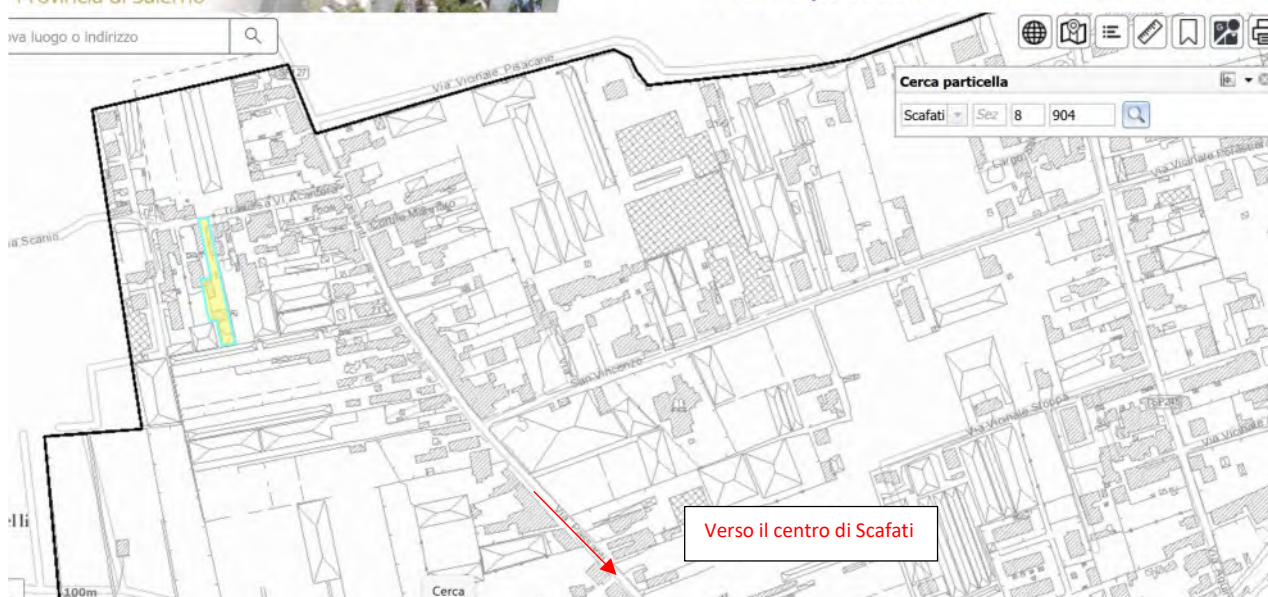
*Ortofoto di inquadramento del Lotto Unico da cui si deduce il facile accesso alle città limitrofe.*



**Ortofoto dettaglio del Lotto Unico**, con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento Sub.2, il quale si inserisce all'interno di un contesto edilizio caratterizzato da un insieme di **case di età vetusta**. Questi edifici, pur rappresentando una parte significativa del patrimonio abitativo locale, mostrano segni di usura e necessitano di interventi di ristrutturazione e ammodernamento per rispondere agli standard abitativi e di sicurezza odierni (fonte: GoogleMaps). Esistono limitate possibilità di sosta/ parcheggio, peraltro non custoditi ai margini del reticolo viario di Via Ascanio e traverse;



**Sovrapposizione catasto/ ortofoto della Part.904**, compreso di case con un'alta densità abitativa, la **vetustà** degli edifici incide sulla qualità complessiva dell'ambiente, che si caratterizza per una tessitura edilizia non omogenea e, in alcuni casi, per la presenza di abitazioni di tipo popolare. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno);



**Stralcio Strade provinciali** dal quale si evince che l'intera area beneficia comunque della sua posizione strategica, che consente un facile collegamento con le principali arterie viarie e con i servizi offerti dal centro di Scafati. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno);

Seguono **Confini Lotto Unico** →

## CONFINI LOTTO UNICO

☐ Dalla **planimetria catastale** nonché dal **rilevamento metrico C.T.U.** (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che **l'unità immobiliare Fl. 8 Particella 904, Sub. 2 afferente al Lotto Unico oggetto della presente E.I. 16/2024, è delimitato e confina nel suo complesso:**

- ✓ A Nord tramite setto murario con **slargo stradale privato di altrui Proprietà (Sub. 11 Part. 904 Fl. 8)**, attiguo alla sede stradale di via Passanti V.le Ascanio;
- ✓ a Sud, in **modalità promiscua** tramite scalinata, ballatoio e rampa da dismettere, con **corte (Sub. 12 Part. 904 Fl. 8) di proprietà Terza non eseguita** : tali accessi di fatto andranno dismessi dall'Acquirente;
- ✓ a Ovest tramite affacci finestrati con **viale comune di accesso (BCNC - Sub. 7 Part. 904 Fl. 8)**: su tale fronte ovest andrà ottimizzato l'accesso indipendente modificando bucaure già esistenti o creando ex novo;
- ✓ a est, tramite setto murario cieco con **altra u.i.u. (Part. 1002 Fl. 8) di proprietà Terza** e che fruisce di altre pertinenze non condivise con il Lotto Unico;

*I confini dell'appartamento di cui al Lotto Unico risultano nettamente distinguibili e individuabili, per confronto con mappa e planimetria catastale, in quanto taluni associati a setti murari ed affacci, mentre altri chiaramente individuabili per confronto dei luoghi con l'assetto catastale.*

### **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.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

## **Risposta al QUESITO n.2**

### **INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO**

**L'unità immobiliare Sub. 2 ,ricadente nella Part.904, civ.29 di via Passanti Vicinale Ascanio,** ricade all'interno di un contesto edilizio caratterizzato da un insieme di **case di età vetusta**, che si caratterizza per una tessitura edilizia non omogenea e, in alcuni casi, per la presenza di abitazioni di tipo popolare o di modeste dimensioni. L'abitazione in piano rialzato e sottostante piano cantinato (Sub.2) presentano una **tipologia costruttiva mista, con struttura portante in muratura di pietra o laterizio**, e con copertura dell'edificio piana. **I due impalcati sono collegati da una scala interna ad una rampa. Il complesso immobiliare si presenta, per la sua maggiore consistenza, in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione** che necessita di interventi di ristrutturazione per rispondere alle esigenze abitative moderne e alle normative vigenti in materia di sicurezza e sostenibilità.



*Inquadramento generale del **Sub. 2 Part. 904 Fl. 8** ,*



*Inquadramento generale del fabbricato, con indicazione viabilità ed accesso e condizioni al contorno.*



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)



*Diverse viste del **viale comune di accesso (Bene comune non censibile SUB.7 PART. 904 FL.8)** da cui si accede per il tramite di cancello carrabile al compreso di case ricadenti sulla Part.904. Sul fronte di affaccio, visibile nelle foto, resterà cura dell'Acquirente crearsi accesso indipendente in maniera tale da svincolarsi dall'uso promiscuo del Sub. 12 soprattutto in un contesto di estraneità ed assenza di grado parenterale.*



*Accesso carrabile che consente l'ingresso alla corte promiscua attualmente in uso ai debitori ma di fatto di proprietà Terza estranea alla procedura.*



**Diverse viste del prospetto principale, lato sud, del cespite pignorato.** A destra in evidenza il cancello pedonale che consente l'accesso all'unità immobiliare. **La corte antistante e la discesa ricadono su altrui proprietà attualmente in uso promiscuo.** Si precisa che l'eventuale Acquirente dovrà dismettere l'utilizzo di tali accessi e provvedere alla separazione di fatto, tramite opportuni setti murari alla delimitazione tra il Sub. 2 pignorato e il Sub. 11, se ovviamente non sussistesse diverso accordo bonario. Dovranno in ogni caso, in assenza di organismo condominiale del compreso di case, essere rispettati i rapporti di buon vicinato.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

## DESCRIZIONE SUB.2 PART. 904 FL.8

**Piena Proprietà di unità immobiliare indipendente**, inserita in contesto comune, costituita da appartamento in piano rialzato e locale deposito con w.c. al piano cantinato ubicato alla in *Via Passanti Vicinale Ascanio* , al civico 13, nella **zona periferica** del Comune di Scafati.

L'**abitazione al piano rialzato** si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con bagno e cabina armadio, ulteriore camera , bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **110,00 mq.** Il **piano cantinato**, attualmente adibito a tavernetta con w.c., presenta una superficie utile complessiva di circa **63,00 mq.** I livelli di piano sono collegati da scala interna.

### ACCESSIBILITA'

L'**unità immobiliare Sub. 2** risulta accessibile da cancello pedonale posto ai margini dei gradini di accesso attraversando, precedentemente, il viale comune di accesso Sub. 7 ( bene comune non censibile) dalla pubblica via Provinciale V.le Ascanio.

Si ribadisce che attualmente l'unità immobiliare si avvale di fatto di un utilizzo promiscuo della corte posta sul lato sud del fabbricato. Poiché tali modalità di accesso promiscuo non trovano corrispondenza in rogiti e trascrizioni(cfr. All.ti 3 e 6) sarà premura dell'eventuale Acquirente prendere accordi bonari con il proprietario confinante del Sub. 12 o, in assenza dei quali, provvedere alla separazione fisica con tale corte, mediante la realizzazione di setti murari , occlusioni di varchi o altre opere idonee a garantire l'indipendenza tra i due subalterni.

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

- **Ampio soggiorno/cucina;**
- **Camera;**
- **Camere da letto**, di discrete dimensioni con **annessi bagno e cabina armadio;**
- **Bagno**, dotato di doccia, in medie condizioni di conservazione e manutenzione;
- **Disimpegno;**

La cantina al piano seminterrato, attualmente ad uso tavernetta, è dotata di wc e ripostiglio.

I due livelli di piano sono serviti da scala interna.

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

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

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

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale.

**Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'abitazione di cui al Lotto Unico può considerarsi mediocre.**



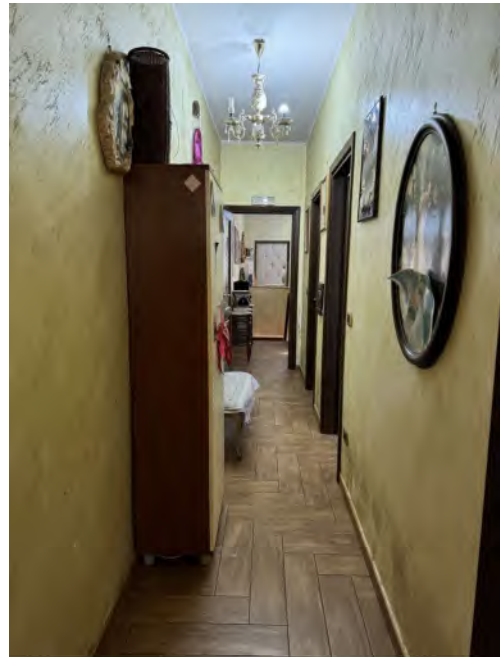
*Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi con destinazioni d'uso, confini e precisazioni su modalità di accesso.*

*Seguono le foto interni appartamento Sub. 2*

**FOTO ABITAZIONE PIANO RIALZATO**



*Soggiorno/ cucina*



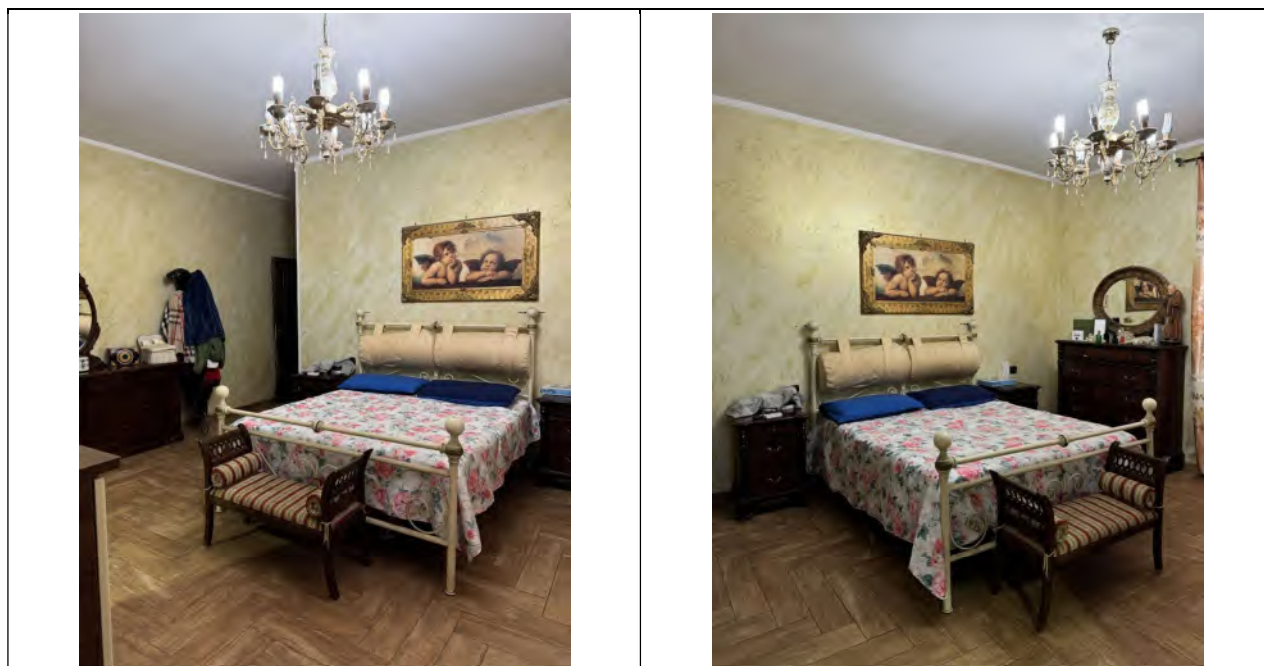
*Diverse viste del disimpegno*



Camera da letto 1 .



Bagno 1 .



*Camera da letto 2*



*Bagno 2 e cabina armadio annessi alla camera da letto 2.*

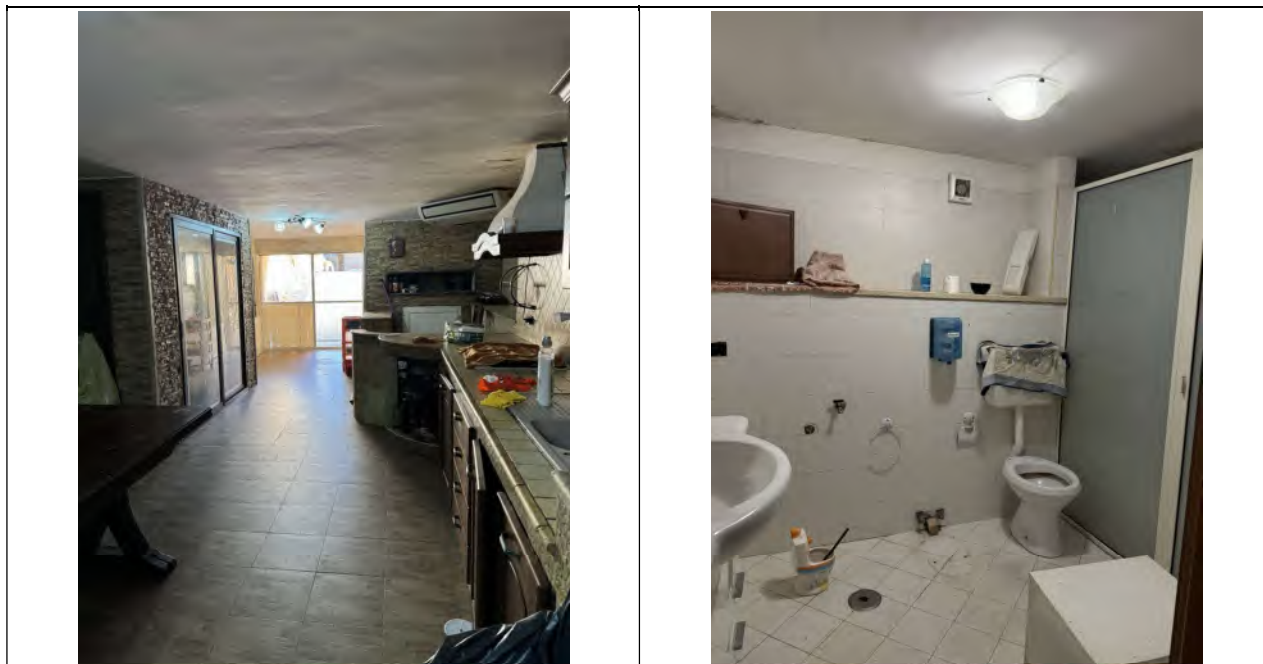
**FOTO PIANO CANTINATO**



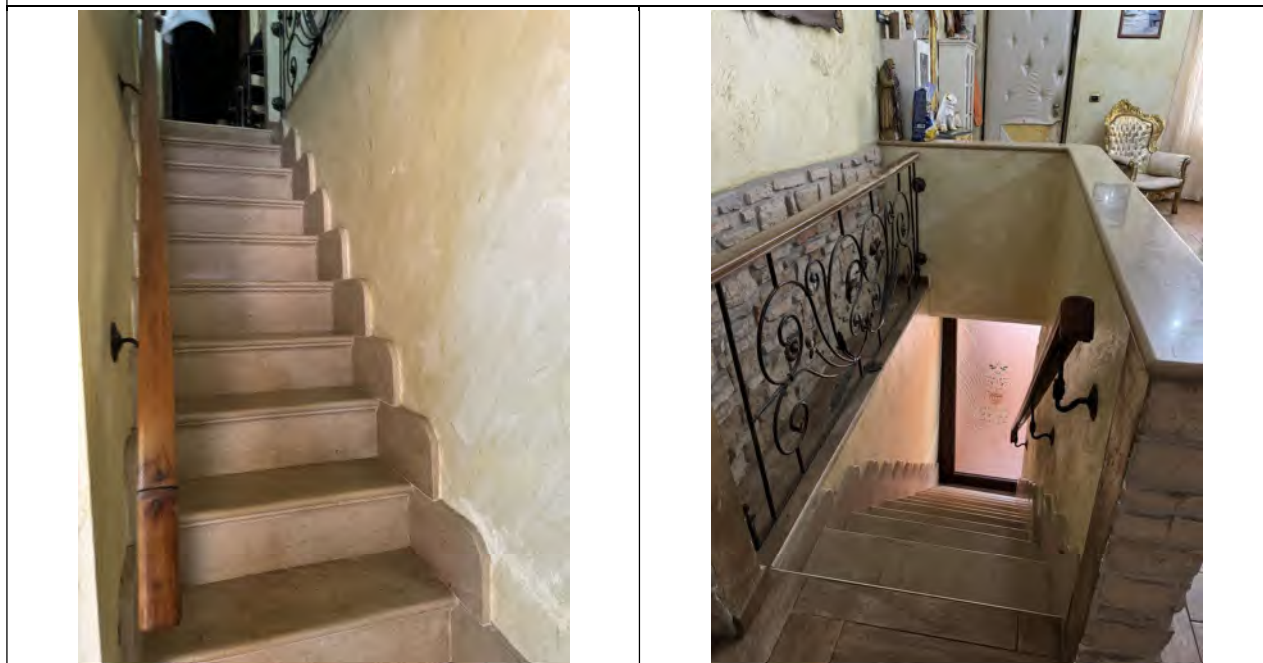
*Rampa da dismettere con varco da occludere salvo diverso accordo con proprietario terzo confinante.*



*Locale cantinato attualmente adibito a tavernetta, dotato di forno a legna.*



*Altra vista dell'ambiente taverna con wc annesso.*



*Scala interna di collegamento dei due piano.*

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

### **Risposta al QUESITO n.3**

La **visura storica** del **Sub. 2** della Particella 904 del Fl.8 del Comune di Scafati (SA) riporta **correttamente gli intestatari OMISSIS e OMISSIS e il regime patrimoniale (Debitori: coniugi entrambi esecutati in regime di separazione legale dei beni)**, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile esecutato. Con riferimento ai pregressi intestatari catastali, in visura compare anche il Sig.Omissis e non invece il solo Sig. Omissis, come indicato nel rogito notarile di Provenienza.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)



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

### DATI CATASTALI ATTUALI

| DATI IDENTIFICATIVI |       |      | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |                    |                              |          |
|---------------------|-------|------|---------------------|--------|-------------|--------------------|------------------------------|----------|
| Foglio              | Part. | Sub. | Cat.                | Classe | Consistenza | Sup. Catastale     |                              | Rendita  |
|                     |       |      |                     |        |             | Totale             | Totale escluse aree scoperte |          |
| 8                   | 904   | 2    | A/2                 | 2      | 6 vani      | 156 m <sup>2</sup> | 156 m <sup>2</sup>           | 464,81 € |

### CRONISTORIA DATI CATASTALE

| PERIODO                           | INTESTATARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dal 08/06/2006                    | <p><b>Omissis</b><br/>nato a Omissis (NA) il Omissis –<br/>C.F. OMISSIS<br/>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p><b>Omissis</b><br/>nata a Omissis (NA) il Omissis<br/>C.F.OMISSIS<br/>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</p>                                                                                             |
| DaL 22/04/2004 fino al 08/06/2006 | <p><b>Omissis</b><br/>nato a Omissis (SA) il Omissis<br/>C.F. OMISSIS<br/>Da verificare da verificare fino al 08/06/2006</p> <p><b>Omissis</b><br/>nato a Omissis il Omissis<br/>C.F. OMISSIS<br/>Proprieta' 9/12 fino al 08/06/2006</p> <p><b>Omissis</b><br/>nato a Omissis il Omissis<br/>C.F. OMISSIS<br/>Da verificare da verificare fino al 08/06/2006</p> |
| Dal 22/12/2003                    | <p><b>Omissis</b><br/>nato a Omissis il Omissis<br/>C.F. OMISSIS<br/>Proprietà 750/1000 fino al 22/04/2004</p> <p><b>Omissis</b><br/>nato a Omissis il Omissis<br/>C.F. OMISSIS<br/>Proprietà 250/1000 fino al 22/04/2004</p>                                                                                                                                    |

## DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA (08/06/2006)

- **piccolo fabbricato urbano** costituito da un locale deposito e piccolo w.c. al piano cantinato, nonché da quattro vani , cucina, bagno e corridoio al piano terreno con copertura e lastrico solare, confinante nell'insieme con viale comune , con detta via Ascanio , salvo altri, riportato nel catasto fabbricati di Scafati al **Fl.8 Part.904 Sub.2, piano T -S1 , cat A/2 , cl. 2 vani 6, R.C. Euro 464,81.**

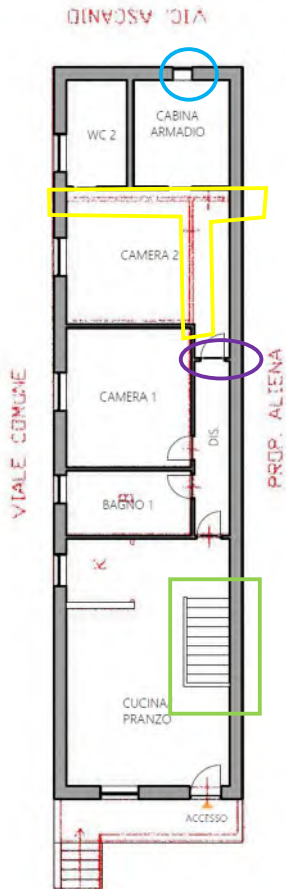
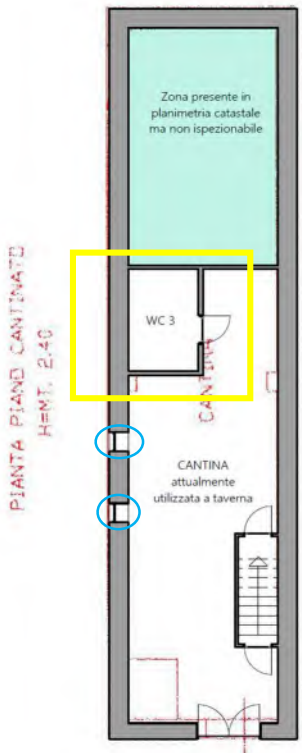
## DATI ATTO DI PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE (21/12/2023)

Comune Scafati (SA) - Catasto Fabbricati - Foglio 8 - p.lla 904 -Sub.2- cat A/2

- per la **quota di 1/2 per il diritto di proprietà** al Sig. Omissis
- per la **quota di 1/2 per il diritto di proprietà** alla Sig. ra Omissis

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

Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la **planimetria catastale**, presentata in data **22/12/2003**, con lo stato attuale dei luoghi nella quale si evidenziano tutte le discordanze rinvenute ai fini dell'individuazione delle difformità catastali →

|                                                                                                                   |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |                        |
| <p><i>Sovrapposizione planimetria catastale e planimetria stato effettivo luoghi - Abitazione piano terra</i></p> | <p><i>Sovrapposizione planimetria catastale e planimetria stato effettivo luoghi - Piano cantinato</i></p> |

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

**Relativamente all'abitazione in piano terra →**

- **Diversa distribuzione degli ambienti**, con demolizione di taluni tramezzi divisorii (*demolizioni dei tramezzi in giallo*) e traslazione della porta di accesso alla camera letto. Con tali modifiche sono stati annessi alla camera da letto principale un bagno padronale ed una cabina armadio
- **Creazione della buca esterna**, piccola apertura a servizio della cabina armadio (*color ciano*);
- **Realizzazione di scala interna**, di collegamento con il piano cantinato sottostante;

**Relativamente al deposito in piano cantinato →**

- **Assenza di rappresentazione del vano wc**;
- **Creazione di piccole bucaie esterne di aerazione**;

Pertanto la sottoscritta CTU **nella formazione del prezzo base di vendita**, fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (*Agenzia del territorio Catasto*) **in considerazione delle pratiche di riaggiornamento DOCE della planimetria catastale considererà circa 1.500,00 Euro**, quale detrazione opportuna, in aggiunta ad altre detrazioni sotto il profilo edilizio.

Si è inoltre già ampiamente precisato come, **pur riportando la planimetria catastale Sub.2, sul confine sud, la dizione "stessa ditta"**, in realtà il Sub. 12 è intestato a soggetto Terzo non esecutato, come pure la gradinata esterna, indicata sul confine sud, in planimetria catastale del Sub. 2, ricade in realtà sulla superficie di impronta del Sub. 12.

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

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

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

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

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

### **Risposta al QUESITO n.4**

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

**LOTTO UNICO: - Piena Proprietà di unità immobiliare indipendente**, inserita in contesto comune, **costituita da appartamento in piano rialzato e locale deposito con w.c. al piano cantinato** ubicato alla in *Via Passanti Vicinale Ascanio*, al civico 13, nella **zona periferica** del Comune di Scafati. L'**abitazione al piano rialzato** si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto con bagno e cabina armadio, ulteriore camera, bagno e disimpegno con una superficie utile complessiva di circa **110,00 mq.** Il **piano cantinato**, attualmente adibito a tavernetta con w.c., presenta una superficie utile complessiva di circa **63,00 mq.** I livelli di piano sono collegati da scala interna; è riportato nel CF del Comune di Scafati (SA) Foglio 8, Part. 904 Sub. 2; confina a **nord** con **slargo stradale privato di altrui Proprietà (Sub. 11 Part. 904 Fl. 8)**, attiguo alla sede stradale di via Passanti V.le Ascanio; a **sud in modalità promiscua** tramite scalinata, ballatoio e rampa da dismettere, con **corte (Sub. 12 Part. 904 Fl. 8) di proprietà Terza non eseguita**, a **Ovest** tramite affacci finestrati con **viale comune di accesso (BCNC - Sub. 7 Part. 904 Fl. 8 a est)**, tramite setto murario cieco con **altra u.i.u. (Part. 1002 Fl. 8) di proprietà Terza**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, traslazione e creazione di bucatore esterne; realizzazione di scala interna L'unità immobiliare è stata edificata in data antecedente al 01/09/1967.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO euro 136.000,00 €;**

Attualmente l'accesso al Lotto Unico avviene di fatto attraverso uso promiscuo di altrui proprietà con gradini di accesso al piano rialzato e rampa di accesso al piano cantinato insistenti su altrui proprietà.

Pertanto l'Acquirente dovrà dismettere tale modalità di ingresso e provvedere a creare accesso indipendente avvalendosi a tal uopo del viale comune di accesso (Sub. 7 Part. 904 Fl.8), già specificato, e che collega l'abitazione direttamente alla pubblica via Passanti V.le Ascanio.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ipotesi particolari:**

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

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

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

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

## **Risposta al QUESITO n.5**

Il cespite esecutato, ubicato in Scafati(SA), è pervenuto ai debitori Sigg. *Omissis e Omissis*, coniugati in regime di separazione legale dei beni, in virtù del seguente Titolo di Proprietà Principale:

- **Atto di Compravendita** per Notaio *Barela Guglielmo* del 08/06/2006 Rep. *Omissis* trascritto a Salerno il 09/06/2006 al n. *Omissis* inerente la **compravendita** per il diritto di piena proprietà in favore degli esecutati *Omissis e Omissis* dell'immobile censito in NCEU di **Scafati** al Fl. 8 Part.904 Sub. 2 di cui al Lotto Unico e contro il Sig. *Omissis*.

**L'atto di compravendita non fa specifico riferimento a servitù di accesso dal lato sud dal Sub. 12 per il tramite di rampa e scalinata, che dunque risultano di fatto promiscue ma non esplicitamente indicate in rogiti e trascrizioni, per cui potrebbero essere motivo di controversia, da evitare, creando condizioni indipendenti di accesso.**

Al dante causa Sig. *Omissis*., anteriormente il ventennio, il cespite era pervenuto in virtù dei seguenti titoli di Provenienza ultraventennali :

- per la **quota di 9/12 della piena proprietà** del Lotto Unico con **Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso** per Notaio *Dott.Omissis* del **22/04/2004 Rep. Omissis** trascritto a Salerno il **22/05/2004** al n. *Omissis* inerente la **cessione di diritti reali** in favore del Sig.*Omissis* dell'immobile censito in NCEU di **Scafati** al Fl. 8 Part.904 Sub. 2 di cui al Lotto Unico dai *Sigg. Omissis , Omissis e Omissis*.
- per la **quota di  $\frac{1}{4}$ = 3/12 della piena proprietà** del Lotto Unico con **Atto per Causa di morte - Denunciata Successione** trascritto il **11/05/2007** ai num.ri **R.G. 25594 R.P.15873**,per la **quota di 1/4 ciascuno** in favore dei *Sigg. Omissis , Omissis, Omissis e Omissis* dalla Sig.ra *Omissis( nata a Omissis il Omissis e deceduta il Omissis)*;

Di cui è presente la seguente accettazione di eredità in favore del Sig. *Omissis*:

**Nota di Trascrizione Accettazione tacita di eredità** trascritta il **09/06/2006** ai num.ri **R.G. 31998 R.P. 19148**, in favore del Sig. *Omissis* per la quota di **1/1 sul Sub. 2** (indicata per mero refuso anziché quota  $\frac{1}{4}$  come avrebbe dovuto indicarsi correttamente) e contro la Sig.ra *Omissis( nata a Omissis il Omissis e deceduta il Omissis)*;

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

### **QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

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

Indicherà altresì:

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

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;

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);  
in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Risposta al QUESITO n.6**

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, dall'accesso effettuato dalla sottoscritta CTU in data 11/12/2024 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scafati, in seguito a richiesta di accesso agli Atti protocollata al n. Prot. 0072882 del **21/11/2024** (All.7a), emerge quanto segue:

- **Per i nominativi riportati in richiesta ed in riferimento all'immobile pignorato la ricerca ha prodotto ESITO NEGATIVO (All.7a)**

E dunque, per le caratteristiche costruttive dell'abitazione ed anche, per disamina dell'Atto di Provenienza del cespite (*Compravendita per Notaio Guglielmo Barela del 2006*), si può affermare che il compreso di case di epoca vetusta, ricadente sulla Part.**904** in cui risiede il Sub. 2, è stato **realizzato in data antecedente il 01/09/1967 e pertanto non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine**.

In ogni modo, date le difformità catastale, evidenziate già in precedenza, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente agli atti catastali dovute a:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- traslazione e creazione di bucatore esterne;
- realizzazione di scala interna;

La sottoscritta CTU, fermo restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (UTC di Scafati ed Agenzia del territorio), ha prudenzialmente temperato, a fini estimativi, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità con l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (SCA, SCIA e/o CILA in Sanatoria) quantificandoli in circa 3000,00 Euro. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico.

Si rappresenta non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di agibilità per l'abitazione pignorata.

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **Debitrice esecutato** o da **soggetti terzi**.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del 27/09/2024, l'immobile Sub.2, oggetto di pignoramento, risulta fruito dai Sigg. Omissis e Omissis (Debitori: coniugi esegutati), unitamente al nucleo familiare, in assenza di contratti di locazione verso Terzi. E dunque l'immobile è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva.

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

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

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

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

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

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

a. La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

Tra questi si segnalano:

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

### **Risposta al QUESITO n.8**

**Con riferimento alla SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, sul Lotto Unico pignorato si rappresenta **l'esistenza di pignoramento intentato** dalla **OMISSIS (Creditore Procedente)**, su cui è incardinata la presente procedura, i cui estremi vengono di seguito riportati

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del **07/02/2024** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis** in favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **OMISSIS e OMISSIS (Debitori: coniugi entrambi eseguiti in regime di separazione legale dei beni)**.

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

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo*) iscritta il **09/06/2006** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, a favore di **OMISSIS (Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale procedente OMISSIS)** e contro **OMISSIS e OMISSIS (Debitori: coniugi entrambi eseguiti in regime di separazione legale dei beni) sul cespite pignorato**. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese

E' inoltre presente Ipoteca legale in favore di Creditore Terzo già intervenuto:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** (*Ruolo ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973*) iscritta il **06/10/2015** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, a favore di **OMISSIS (Creditore Intervenuto)** e contro **OMISSIS (Debitrice coniugata in regime di separazione legale dei beni) per la quota di ½ della piena proprietà sul cespite pignorato**. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese.

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

### **QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

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

## Risposta al QUESITO n.9

Si precisa che i beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**, ma i coniugi esecutati hanno acquistato dal soggetto privato dante causa (*cfr. Titolo di proprietà in All.3a*).

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

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

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.10

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

## 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.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

## Risposta al QUESITO n.11

Come dichiarato dai Sigg. *OMISSIS e OMISSIS (Debitori esecutati)* in sede di sopralluogo congiunto Custode/CTU sull'immobile oggetto di pignoramento non insisterebbe organismo condominiale, stante anche il carattere indipendente dell'unità immobiliare rispetto agli altri corpi di fabbrica ricadenti sempre sulla Part. 904. **Si presuppone, anche in assenza di contesto condominiale, l'assoluta osservanza dei rapporti di buon vicinato nell'utilizzo del viale comune di accesso Sub.7.**

**Nei rapporti di buon vicinato rientra anche la risoluzione delle promiscuità di uso improprio di fatto del Sub. 12 per l'accesso al Sub. 2 esecutato.** Di qui il motivo per cui andrà rifunzionalizzato accesso indipendente, dismettendo le promiscuità.

Sugli eventuali aspetti condominiali, anche in itinere di procedura, potrà in ogni caso relazionare più ampiamente e dettagliatamente la Custodia Giudiziale, già predisposta dall'Ill.mo GE.

## QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia **copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Vastola Tiziana

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

## **Risposta al QUESITO n.12**

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

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno.*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

Sono stati adottati i valori minimi delle **abitazioni di tipo civile cat .A/2** , in conformità sia con la categoria catastale, sia con il sufficiente stato di conservazione e manutenzione, inferiore al tessuto urbano della zona di ricaduta.

**Il valore unitario è stato in seguito moltiplicato per la superficie commerciale, e assoggettato ad opportune detrazioni legate a fattori di regolarizzazione (residue regolarizzazioni sotto i profili catastale ed edilizio effettuabili direttamente dall'Acquirente finale, a sua discrezione e nei termini legislativi concessi all'Acquirente stesso), oltre che alle necessità di rifunzionalizzare l'accesso al cespite dal viale comune e il ripristino dei confini di fatto tra l'unità immobiliare oggetto di stima e la corte promiscua di altrui proprietà , il tutto onde pervenire al Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico).**

### **Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta**

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup>

(€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori minimi per le *Abitazioni di tipo civile cat A/2* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente a *via Passanti Vicinale Ascanio del Comune di Scafati (SA)* ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al seguente VALORE BASE UNITARIO per la stima:

| <b>VALORI BASE UNITARI</b>                                                                                                                                 |                                    |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| <b>OMI Fascia/ zona: Periferica/ zona a Nord della zona OMI C1, include le vie :CATALANO,PASSANTI,AQUINO,TRICINO,POGGIOMARINO</b>                          |                                    |                         |
| ANNO                                                                                                                                                       | TIPOLOGIA                          | VALORE DI MERCATO(€/mq) |
| 2024 Semestre I                                                                                                                                            | Abitazioni civili                  | 1.200 €/mq              |
|                                                                                                                                                            |                                    |                         |
| <b>BORSINO IMMOBILIARE Fascia/ zona: Zona A Nord Della Zona Omi Ci, Include Le Vie: Catalano, Passanti, Aquino, Tricino, Poggiomarino, S.s.del Vesuvio</b> |                                    |                         |
| ANNO                                                                                                                                                       | TIPOLOGIA                          | VALORE DI MERCATO(€/mq) |
| 2024                                                                                                                                                       | Abitazioni in stabili di II Fascia | 1.072 €/mq              |
|                                                                                                                                                            |                                    |                         |
| <b>FIAIP Fascia/ zona: Periferia/POGGIOMARINO-S.MARZANO - VIA AQUINO - VIA TRIVIO PASSANTI - VIA ORTA LONGA - VIA LO PORTO</b>                             |                                    |                         |
| ANNO                                                                                                                                                       | TIPOLOGIA                          | VALORE DI MERCATO(€/mq) |
| 2024                                                                                                                                                       | Abitazioni civili                  | 1100 €/mq               |
| <b>Vunitario medio Abitazioni <math>= \frac{1.200+1.072+1.100}{3} = 1.124</math> €/mq</b>                                                                  |                                    |                         |

### Calcolo delle superfici omogenizzate

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

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

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (passaggio da superficie utile a superficie lorda desunta da rilievi grafici);
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- Le balconate sono state valutate al 20% data la scarsa visuale libera.

| <b><u>QUADRO CALCOLO CONSISTENZE</u></b>           |                                             |                                          |                                  |                                    |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| <b>OMOGENIZZAZIONE<br/>SUPERFICI</b>               | <i>Destinazione d'uso</i>                   | <i>K ragg.<br/>(D.P.R.<br/>n.198/98)</i> | <i>Superfici<br/>lorde reali</i> | <i>Superfici<br/>ragguagliate</i>  |
|                                                    | <b>Appartamento Sub. 33<br/>Piano Terra</b> | 1.00                                     | 130,00 m <sup>2</sup>            | 130,00 m <sup>2</sup>              |
|                                                    | <b>Balconi</b>                              | 0.20                                     | 8,00 m <sup>2</sup>              | 1,60 m <sup>2</sup>                |
|                                                    | <b>Cantina</b>                              | 0.30                                     | 84,00 m <sup>2</sup>             | 25,20 m <sup>2</sup>               |
| <b><u>TOTALE sup. equivalente Appartamento</u></b> |                                             |                                          |                                  | <b><u>156,80 m<sup>2</sup></u></b> |

| <b><u>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI</u></b> |                         |                        |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                                            | <i>Sup. equivalente</i> | <i>Vunitario medio</i> | <i>Valore di mercato</i> |
| APPARTAMENTO SUB.33                                                                                        | 156,80 mq               | 1.124,00 €/mq          | 176.243,20 euro          |
| <b>VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO<br/>(in cifra tonda)</b>                                                  |                         |                        | <b>176.500,00 euro</b>   |

Ferma restando piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente, nonché ogni parere degli Uffici Tecnici Comunali di Scafati e del Catasto (Agenzia del Territorio), la sottoscritta CTU ravvede, sotto i diversi profili catastali, edilizio/urbanistici, **a fini puramente**

**estimativi**, i seguenti fattori minusvalenti a praticarsi sul valore di mercato sopra indicato →

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO AL NETTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>176.500,00 €</b> |
| <b>DELLE DETRAZIONI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
| <b>Oneri a detrarsi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
| <i>Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (eventuale iter di DOCFA catastale)</i>                                                                                                                                                                                                 | <b>-1.500,00 €</b>  |
| <i>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie (eventuale iter di SCIA/Cila in Sanatoria) -</i>                                                                                                                                                                                         | <b>-3.000,00 €</b>  |
| <i>Oneri legati pulizia, smaltimento rifiuti e sanificazione e taluni limitati interventi di manutenzione a seguito della liberazione del cespite (5% ≈ 9.000,00 €)</i>                                                                                                                      | <b>-9.000,00 €</b>  |
| <i>Oneri legati a risoluzione complessiva fattori di promiscuità, ripristino ed occlusione dei varchi dei confini di fatto con il Sub.12, rifunzionalizzazione di accesso pedonale dal viale comune, migliorie dell'illuminazione interna a livello cantinato, etc (15% ≈ 27.000,00 €) ;</i> | <b>-27.000,00 €</b> |
| <b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>136.000,00 €</b> |

Tutto ciò considerato si ottiene il seguente **prezzo base di vendita** per l'unità immobiliare eseguita:

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO**=**136.000,00 €** in cifra tonda

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

### Risposta al QUESITO n.13

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 16/2024 **aggredisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà del Lotto Unico, in quanto entrambe le quote  $\frac{1}{2}$  in capo a ciascuno dei debitori coniugi esegutati, sono aggredite dal pignoramento.** Pertanto non sussistono aspetti divisionali, considerando anche il regime di separazione legale dei beni degli esegutati.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del Debitrice esegutato 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'esegutato.

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

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

### Risposta al QUESITO n.14

Come si deduce dal **Certificato di residenza storico** rilasciato alla sottoscritta CTU il **21/11/2024**, i **Sigg. Omissis e Omissis (Debitori: coniugi esegutati)** sono attualmente **residenti omissis**, in via **Omissis** nel Comune di Omissis.

Inoltre dall'**Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** Anno Omissis Atto n. Omissis P. Omissis Serie Omissis rilasciato alla sottoscritta CTU il **21/11/2024**, risulta che **Sigg. Omissis e Omissis (Debitori: coniugi esegutati)** hanno contratto matrimonio in Scafati il Omissis. Con atto in data **10/02/2006** a rogito del notaio dr. Omissis del distretto notarile di Salerno gli sposi **Omissis e Omissis** hanno scelto il **regime di separazione legale dei beni. Tale atto di variazione del regime patrimoniale è peraltro antecedente all'atto di acquisto del 08/06/2006.**

In ogni modo essendo entrambe le quote di  $\frac{1}{2}$  esegutate non si pongono aspetti divisionali.

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

*Segue congedo CTU →*

## **CONGEDO C.T.U.**

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in data udienza G.E. prevista per il **25/02/2025**.

Con Osservanza

***Il CTU***

***Ing. Tiziana Vastola***

*Segue in appendice Elenco Allegati→*

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Vastola Tiziana**

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

## ELENCO ALLEGATI

|                                                          |                                       |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>ALLEGATI 1</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>NOMINA E GIURAMENTO</u> .....                         | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATI 2</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 16/2024</u> .....        | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATI 3</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>TITOLI DI PROPRIETÀ E VINCOLI</u> .....               | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATI 4</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>CERTIFICATO DI STATO CIVILE</u> .....                 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATI 5</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>DATI CATASTALI LOTTI</u> .....                        | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATI 6</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</u> ..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATI 7</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>TITOLI EDILIZI</u> .....                              | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATO 8</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>VERBALE ACCESSO CONGIUNTO CUSTODE/CTU</u> .....       | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATI 9</u> .....                                  | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>DATI ESTIMATIVI LOTTI</u> .....                       | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>ALLEGATI 10</u> .....                                 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| <u>RILIEVI METRICI E GRAFICI DI INQUADRAMENTO</u> .....  | Errore. Il segnalibro non è definito. |

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