

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
- Provincia di Salerno -

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



PROCEDURA ESECUTIVA:

promossa da (creditore procedente):

contro:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

IL CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'ESPERTO:

R. G. Esec. N. 108/2023

OMISSIS

OMISSIS

DR. PASQUALE VELLECA

AVV. MARIA GIOVANNA FERRANTE

ING. SALVATORE CAROTENUTO

OGGETTO: PROCEDURA N°108/2023 PROMOSSA DA OMISSIS CONTRO OMISSIS**PREMESSA**

Visto gli atti di causa e/o di quanto richiamato dalla documentazione agli atti:

1. ATTO DI PRECETTO notificato in data 17.04.2023 dalla **OMISSIS**, in veste di incorporante della **OMISSIS** (già **OMISSIS**), al Sig. **OMISSIS** il pagamento di importo complessivo pari a € 23.864,74 oltre interessi e spese;
2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11.07.2023 da **OMISSIS** in danno al Sig. **OMISSIS**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 09.08.2023 ai nn. 35292(Registro Generale) e 28308 (Registro Particolare), relativo alla piena proprietà del seguente immobile:
 1. NCEU SCAFATI foglio 11 - part.744 - sub.2
3. ISCRIZIONE A RUOLO del pignoramento immobiliare con procedura rubricata al n.**108/2023** del R.G.E. Tribunale di Nocera Inferiore;
4. ISTANZA DI VENDITA del 29.08.2023, in virtù degli atti di precetto e pignoramento di cui sopra;

CIO' PREMESSO

in data **20.02.2024**, il Giudice dell'Esecuzione Dr. PASQUALE VELLECA,

NOMINAVA

il sottoscritto **ing. Salvatore CAROTENUTO**, con studio tecnico in **OMISSIS**, quale ESPERTO nella procedura esecutiva **n.108/2023**. Il giorno **05.03.2024**, il sottoscritto prestava giuramento di rito (**Allegato n.1- Decreto di Nomina e Verbale di Giuramento dell'esperto CTU**).

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, contestualmente al giuramento prestato, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e successivamente dava inizio alle operazioni di consulenza, al fine di evadere ai quesiti richiestomi.

SOPRALLUOGO

Nelle date **29.04-16.05 E 05.06.2024** sulla base della documentazione, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario avv. **MARIA GIOVANNA FERRANTE**, provvedeva ad eseguire **idonei sopralluoghi** sui luoghi oggetto di causa ubicati alla via SAN PAOLO TRAVERSA CIRILLO n° 4 del Comune di SCAFATI, dove procedeva all'individuazione degli immobili oggetto di perizia ed effettuare rilievo metrico e fotografico degli stessi.

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

ACCERTAMENTI PRESSO ENTI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto si rendeva necessario eseguire ulteriori indagini presso enti vari, quali gli uffici di urbanistica del Comune di SCAFATI, del N.C.E.U. di Salerno, ecc.

Il sottoscritto si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno per acquisire le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di causa.

Per completezza, inoltre, il sottoscritto svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

CIO PREMESSO

Sulla base di quanto riscontrato, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, il sottoscritto ritiene di relazionare quanto segue.

Seguono Riposte ai quesiti del Mandato G.E.: →

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO****1)**

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

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

Al riguardo:

- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- a) 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.la 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.la del C.F o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della

planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima:

- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- Nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatti dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto deve effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla 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 o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione allo stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i 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 1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 108/2023 aggredisce la **quota di 1/1 del diritto della piena proprietà**, in capo al debitore **Sig. OMISSIS**, pignoramento incardinato dalla **OMISSIS** (Creditore procedente).

L'**atto di pignoramento** del 11.07.2023 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 09.08.2023 ai nn. 35292 (Registro Generale) e 28308 (Registro Particolare) a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) in danno del **Sig. OMISSIS** aggredisce il cespite configurato dal sottoscritto CTU in un **LOTTO UNICO** di seguito sinteticamente riportato unitamente al valore a base d'asta dell'intero:

LOTTO UNICO E.I. 108/2023: - Piena proprietà di: Appartamento al piano primo con sovrastante piano secondo/sottotetto ubicato in via San Paolo/Traversa Cirillo 4 del Comune di Scafati. Detto compendio presenta una superficie utile complessiva di circa 243,46 mq e balconate e portico per una superficie complessiva di circa 129,50 mq, **la cui descrizione è riportata al successivo Quesito 2.**

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO UNICO: € 225.000,00€.

Per quanto concerne i diritti reali pignorati, a seguito di confronto tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, è possibile affermare che in essi **è indicato correttamente il diritto reale di piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1 in capo al debitore eseguito.**

ATTUALI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- **Appartamento per civile abitazione al piano 1-2:** N.C.E.U. SCAFATI (SA) **Foglio 11, Part. 744 Sub. 2**, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 16 vani, superficie catastale totale 301 m², superficie catastale escluse aree scoperte 281 m², rendita catastale euro 1.074,23, piano 1-2, Via San Paolo 23.

I dati di identificazione catastale dell'intero Lotto unico **coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con i dati riportati nella nota di trascrizione dello stesso.**
All'attualità, non risulta alcuna variazione dei dati catastali.

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Per una esatta individuazione dei beni che compongono il Lotto unico esecutato di cui alla presente E.I. 108/2023, vengono riportati nelle immagini seguenti gli estratti dell'**Ortofoto catastale** (Immagine a sinistra - Fonte Geoportale della Provincia di Salerno) e quello della **Mappa Wegis** (Immagine a destra - Fonte Catasto Salerno).



Dal confronto con le stesse, risulta agevole l'individuazione della Particella 744 all'interno della quale ricade l'appartamento Sub. 2 di cui alla presente E.I. 108/2023.

Per ulteriori dettagli circa l'individuazione del Lotto unico esecutato si rimanda al successivo Quesito 2.

CONFINI

Dalla **planimetria catastale** nonché dal **rilievo metrico C.T.U.** si evince che **l'appartamento Particella 744, Sub. 2 afferente al Lotto Unico confina:**

- ✓ a **Nord** tramite affacci balconati e finestrati su **Corte P.IIa 744**, a sua volta confinante con altra unità immobiliare non esecutata e di proprietà Terza **P.IIa 357**;
- ✓ a **Est**, tramite affacci balconati su **Corte P.IIa 744**, a sua volta confinante con altra unità immobiliare non esecutata e di proprietà Terza **P.IIa 1130**;
- ✓ a **Sud** tramite affacci balconati e finestrati su **Corte P.IIa 744**, a sua volta confinante con altra unità immobiliare non esecutata e di proprietà Terza **P.IIa 1421**;

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

✓ a **Ovest**, tramite porta di ingresso al piano primo con **pianerottolo e vano scala comune** e tramite affacci balconati e finestrati su **Corte P.IIa 744**, a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza **P.IIa 358**;

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati ad ingresso, affacci balconati e finestrati, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo.

Segue Quesito 2: →

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

2)

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Risposta al Quesito 2

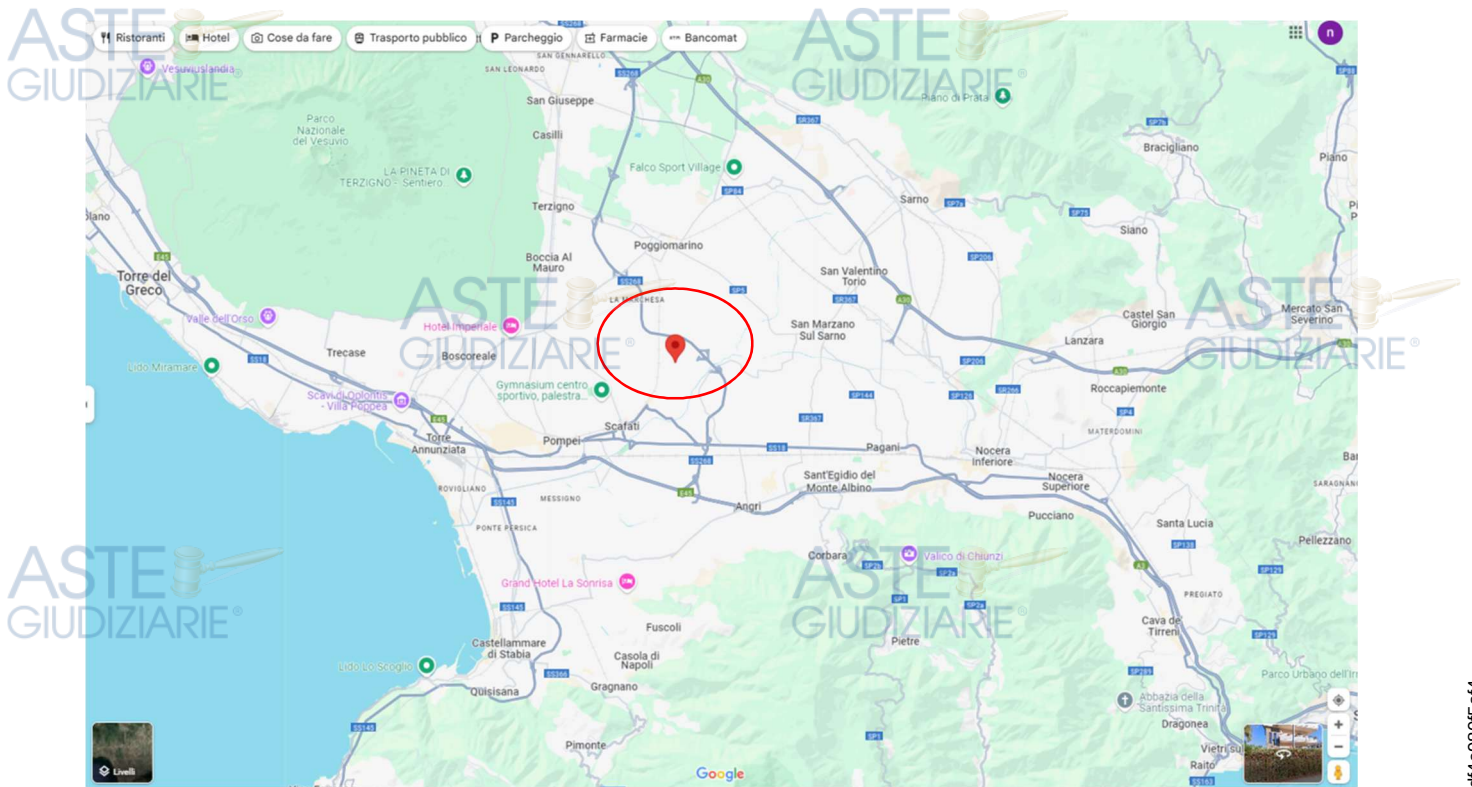
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il **Lotto unico** esecutato è ubicato nel Comune di Scafati (SA), all'attuale Via Vicinale Zi Paolo-Traversa Cirillo, civico 4, zona periferica della città. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile dalla **SS 268 – uscita Scafati Nord**. Il tutto ben traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico.

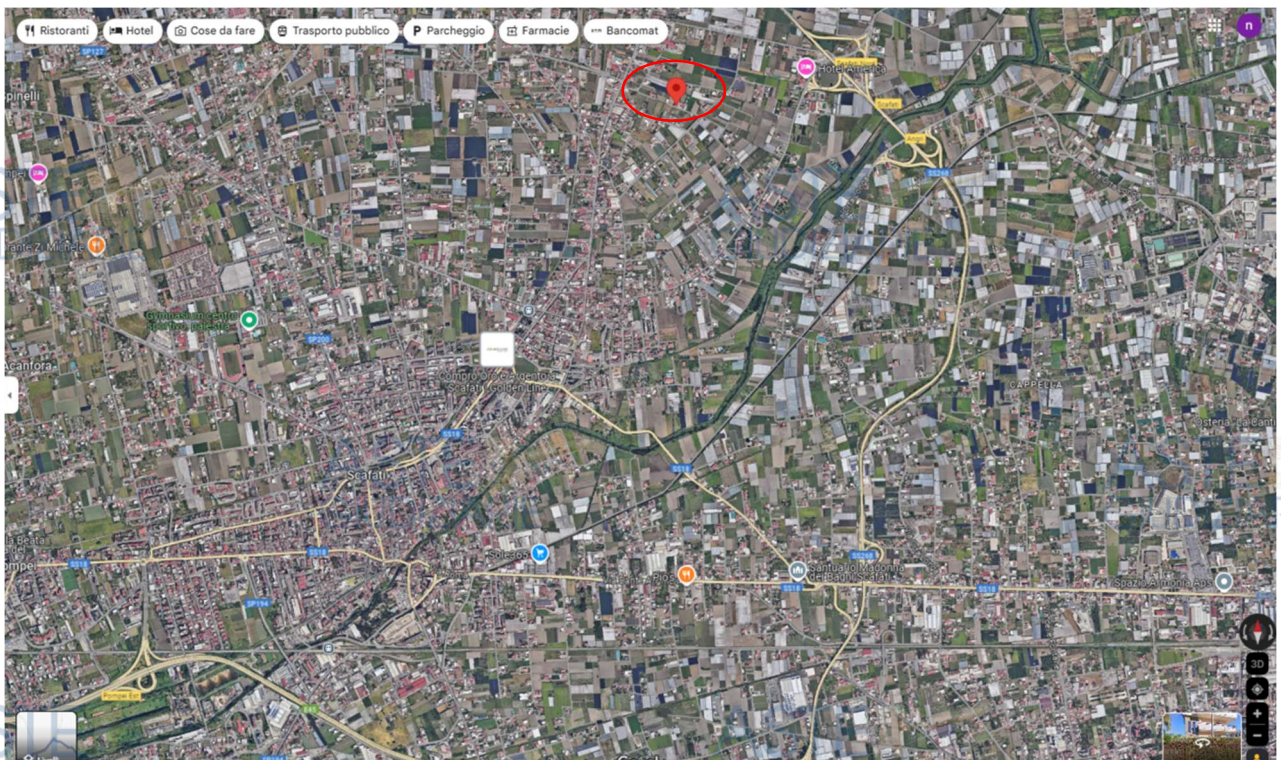
✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it



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



Ortofoto di inquadramento generale. (Fonte GoogleMaps)

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

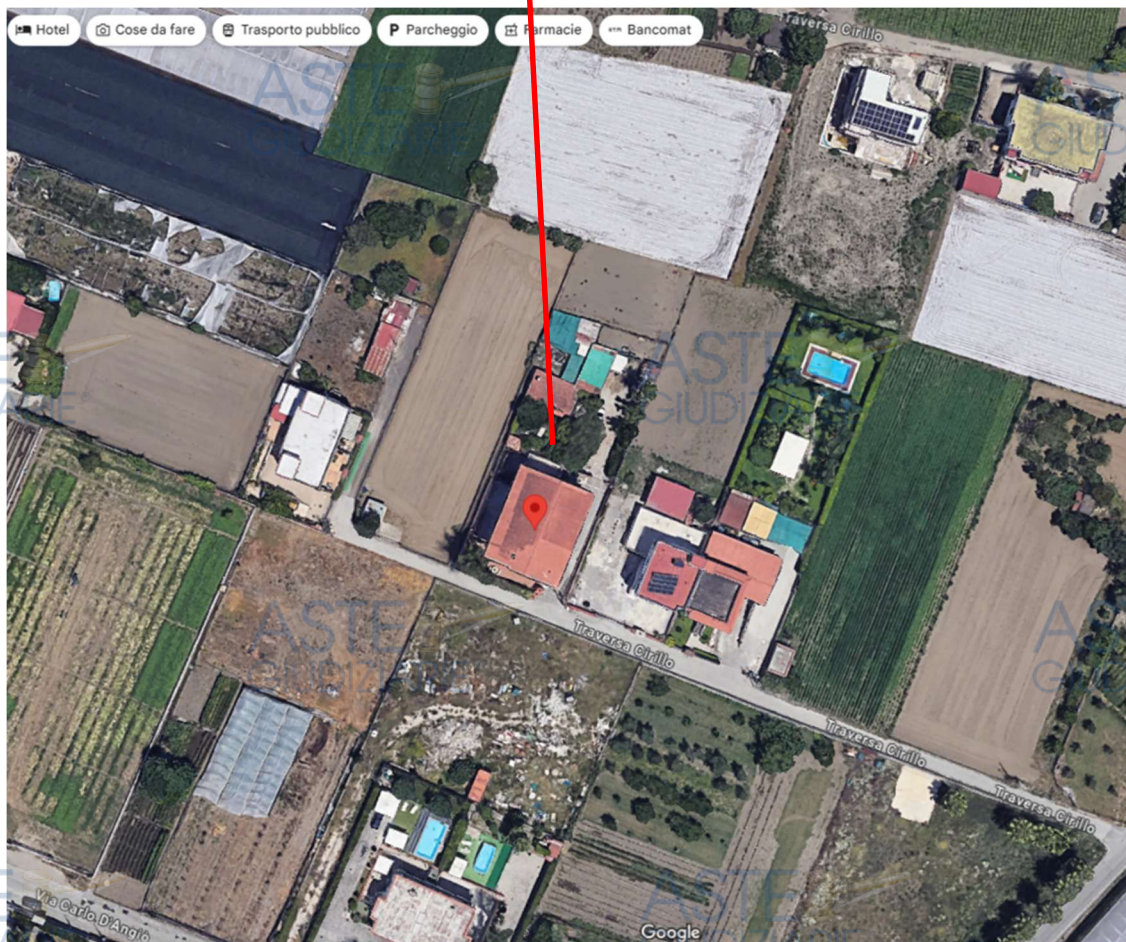
☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ortofoto di inquadramento generale e viabilità del Lotto Unico, ricadente in una zona suburbana a vocazione prettamente agricola. (fonte: Google Maps)

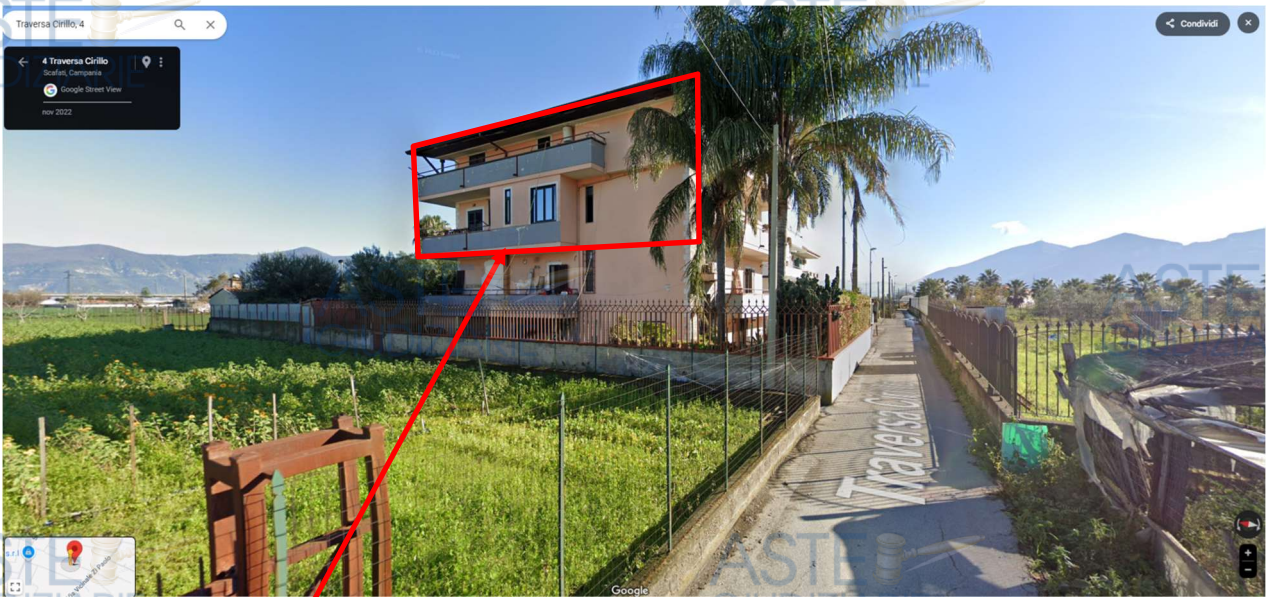


✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Viste 3D del fabbricato particella 744 all'interno del quale è ubicato il cespite esecutato Subalterno 2, riprese da due angolazioni diverse. (fonte: Google Maps)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

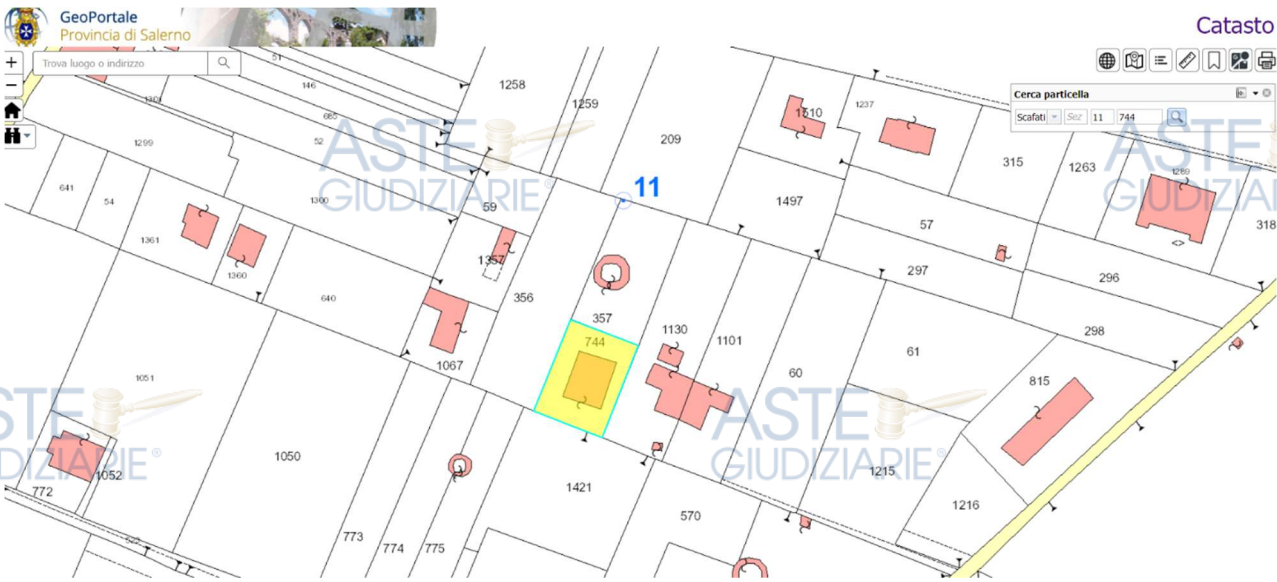
pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Catasto Ortofoto di dettaglio del Lotto Unico con individuazione dell'intero fabbricato Particella 744, all'interno del quale ricade il Lotto Unico eseguito.



Mappa in scala 1:1000 con confini dell'intera Particella 744, all'interno della quale risiede l'appartamento eseguito. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno)

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il fabbricato, ricadente nella Part.744, al cui interno è ubicata l'unità immobiliare Sub. 2 eseguita, è costituito da due piani fuori terra, con copertura a falde inclinate. Esso è realizzato a **struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato** e nello specifico si tratta di una struttura a pianta pressoché rettangolare con diverse balconate. **Il complesso immobiliare si presenta, per la sua maggiore consistenza, in buone condizioni di conservazione.**

A tale fabbricato si accede dalla pubblica via Zi Paolo, imboccando traversa Cirillo.



Inquadramento generale del fabbricato, con vista del prospetto principale del fabbricato in cui risiede il cespite eseguito, posto al piano primo con annesso piano secondo/sottotetto

Segue descrizione Unità immobiliare Sub. 2→

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 2

Unità immobiliare composta da appartamento posto al piano primo con annesso secondo piano/sottotetto collegati internamente tramite scala ad una rampa, il tutto per una superficie utile complessiva di circa 243,46 mq. Il Lotto unico risulta censito in N.C.E.U. Scafati (SA) **Foglio 10, Part. 744, Sub. 2**, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 3, consistenza 16 vani, superficie catastale totale 301 m², superficie catastale escluse aree scoperte 281 m², rendita catastale euro 1.074,23, piano 1-2, Via San Paolo 23.

L'appartamento esecutato, distribuito fra piano primo e piano secondo/sottotetto, **gode di buona panoramicità ed illuminazione naturale**, stante la presenza di tutti e quattro i lati del perimetro liberi, garantendo in tal modo una buona illuminazione e ventilazione naturale, in aggiunta alle balconate che circoscrivono quasi tutto il perimetro del fabbricato stesso.

I due livelli sono così composti:

LIVELLO DI PIANO PRIMO

- **Ingresso/Ampio soggiorno;**
- **Cucina/pranzo;**
- **Vano studio;**
- **Bagno;**
- **Ripostiglio e Lavanderia;**

LIVELLO DI PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

- **4 vani Letto, di cui con bagno privato;**
- **1 Bagno;**
- **Terrazzo, all'attualità trasformato in locale verandato.**

Il piano di calpestio risulta piano e pavimentato in ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le pareti dei servizi igienici e porzione della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburate.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento di cui al Lotto unico si può considerare buono, come evidenziato nelle successive foto.

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

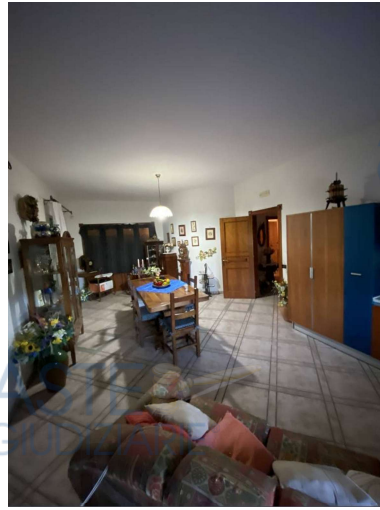
☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 2 PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina – sala pranzo

Altra vista dell'ambiente cucina - sala pranzo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

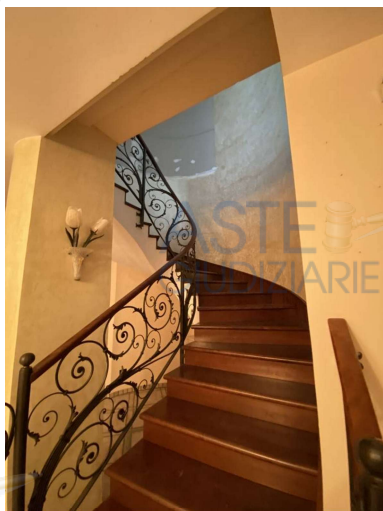
pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



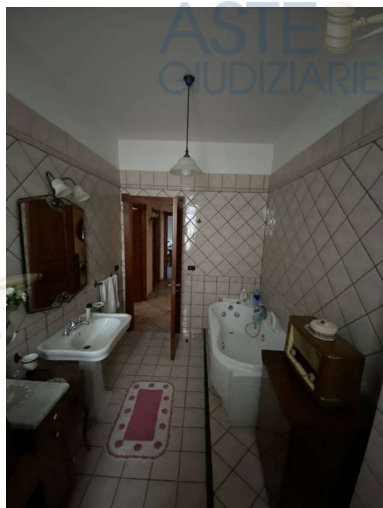
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso/Ampio salone, con particolare della scala interna che conduce al livello superiore.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno dotato di vasca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

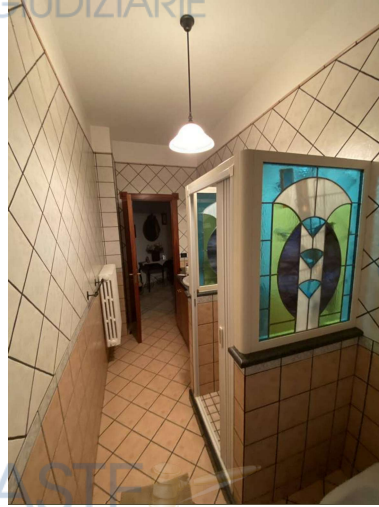
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Secondo bagno dotato di doccia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® **Vano letto.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)
☎ 081 944987 - Fax 081 944987
pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano letto singolo.

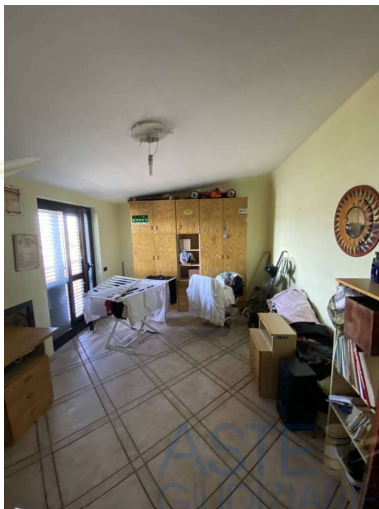
ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno

**FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 2
PIANO SECONDO/SOTTOTETTO**

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano fruito a locale ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)
☎ 081 944987 - Fax 081 944987
pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

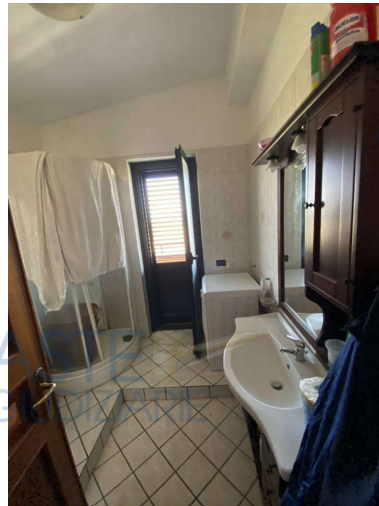


Vano letto matrimoniale dotato di bagno privato(foto in basso a destra)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano letto singolo.

W.c. privato del vano letto matrimoniale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)
☎ 081 944987 - Fax 081 944987
pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

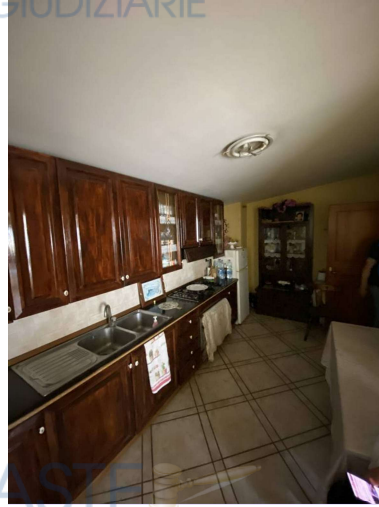
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina.

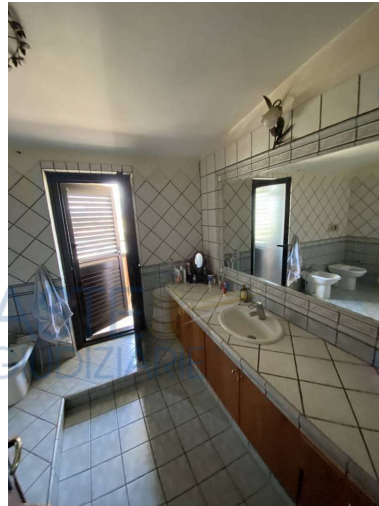
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno, dotato di vasca ed affaccio sulla balconata.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porzione di terrazzo di fatto fruito ed attrezzato a portico verandato.

L'immobile di cui al Lotto unico Particella 744 Subalterno 4 **non è dotato di attestato di prestazione energetica** e i **costi** per l'acquisizione dello stesso possono essere stimati in **150,00 €**.

Segue Quesito 3: →

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3)

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 3

Nell'adempimento a quanto richiesto dal presente quesito, il sottoscritto provvedeva ad acquisire presso l'Ufficio del Catasto la necessaria documentazione che si allega alla presente relazione (**Allegato n.5 - Documentazione Catastale**).

- APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO - FOG.11 - PART. 744 - SUB.2

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI				DATI DI CLASSAMENTO						
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Cons. Vani	Super. Catas. mq	Rend. €	Piano
-	11	744	2	-	A/4	3	16 vani	301 m ²	1.074,23 €	1-2

CRONISTORIA DATI CATASTALE

PERIODO	INTESTATARI
dal 29.06.1998 fino al 31.10.2011	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS 1 - proprietà per il diritto di usufrutto OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS - proprietà per il diritto di usufrutto
Dal 31.10.2011	OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS - piena proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni

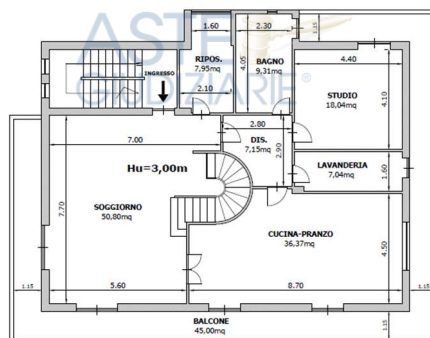
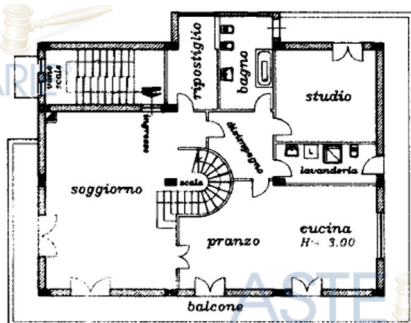
DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA DEL DEBITORE (31.10.2011)

Appartamento distribuito su piano primo e piano sottotetto, composto da sedici vani catastali, confinante a nord con beni **OMISSIS**, a sud con beni **OMISSIS**, ad est con beni **OMISSIS** e ad ovest con beni **OMISSIS**.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Scafati al foglio 11 particella 744 sub 2, piano 1-2, categoria A/4, classe 3, vani 16, R.C. Euro 1.074,23.

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE (09.08.2023)

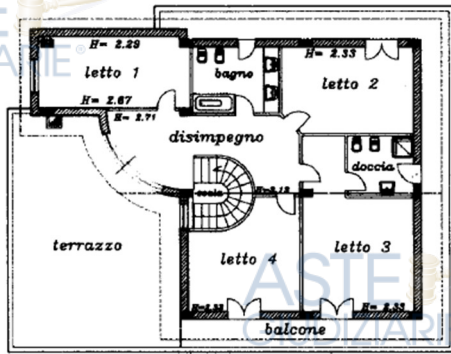
Comune SCAFATI (SA) - Catasto Fabbricati - Foglio 11 - p.lla 744 - sub 2 - cat A/4 - piena proprietà 1/1



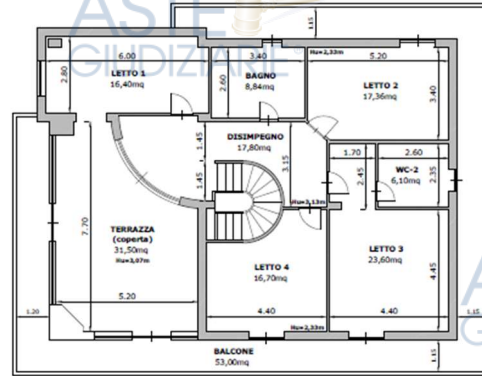
☒ Studio - Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa - email: ingcarotenuto@libero.it



planimetria catastale



rilievo metrico CTU

Sulla base delle indagini e confronti di cui al punto precedente, risulta che **IL CESPITE** oggetto di causa:

- ha avuto sempre la **stessa identificazione catastale** sin dalla sua edificazione, risultante dal frazionamento dell'originaria Particella 357 di 1495 mq (all'attualità con una consistenza di 865 mq), dalla quale sono stati distaccati 630 mq corrispondenti all'Ente Urbano NCT Particella 744;
- i dati catastali di cui all'atto di provenienza del debitore **COINCIDONO CON QUELLI ATTUALI**;
- i dati catastali del pignoramento **COINCIDONO CON QUELLI ATTUALI**.

Si evince che dal confronto tra le **planimetrie catastali** ed il **rilievo metrico** relativo al cespite pignorato presenta una **difformità planimetrica dovuta alla presenza della copertura e chiusura della tettoia esterna, al piano secondo/sottotetto non censita agli atti catastali**.

Pertanto il sottoscritto CTU **nella formazione del prezzo base di vendita**, in considerazione alle **pratiche catastali di riaggiornamento considererà circa 1.000,00 Euro**.

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda agli Allegati 5 - Dati catastali, oggetto anch'essi di deposito telematico.

Segue Quesito 4: →

✉ Studio - Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa - email: ingcarotenuto@libero.it

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.**4)**

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

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

Risposta al Quesito 4

LOTTO UNICO: - **Piena proprietà di: Appartamento al piano primo con sovrastante piano secondo/sottotetto** ubicato in via San Paolo/Traversa Cirillo civico 4 del Comune di SCAFATI. E' composto, al **piano primo** da Ingresso/Ampio soggiorno, Cucina/pranzo, Vano studio, Bagno, Ripostiglio e Lavanderia, al **piano secondo**, collegati tramite scala interna, da 4 vani Letto, di cui con bagno privato, 1 Bagno, Terrazzo, all'attualità trasformato in locale verandato; **confina a Nord** tramite affacci balconati e finestrati su **Corte P.lla 744**, a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza **P.lla 357**; a **Est**, tramite affacci balconati su **Corte P.lla 744**, a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza **P.lla 1130**; a **Sud tramite** tramite affacci balconati e finestrati su **Corte P.lla 744**, a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza **P.lla 1421**; a **Ovest**, tramite porta di ingresso al piano primo con **pianerottolo e vano scala comune** e tramite affacci balconati e finestrati su **Corte P.lla 744**, a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza **P.lla 358**; è riportato nel **C.F. del Comune di SCAFATI al foglio 11, p.lla 744, sub 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla chiusura per terrazzo in porticato al livello secondo/sottotetto; lo stato dei luoghi è difforme per quanto concerne la chiusura del terrazzo in porticato al livello secondo/sottotetto rispetto alla **Concessione Edilizia in sanatoria n° 154/2001 del 21.09.2001**.

PREZZO BASE euro **225.000,00**;

Segue Quesito 5: →

☒ Studio - Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa - email: ingcarotenuto@libero.it

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

5)

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.

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

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 5

PROVENIENZA - STORICO VENTENNALE

Alla luce dell'analisi della documentazione ipocatastale acquisita telematicamente dal CTU e riportata anche in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché per confronto con i titoli di proprietà acquisiti direttamente dal CTU, **ed ugualmente** riportati in *allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

- A. Gli immobili sopra indicati sono pervenuti al Debitore Sig. **OMISSIS** per l'intera quota di proprietà con atto di donazione a rogito notaio **OMISSIS** (SA) del 31.10.2011 (rep. n.68375 - Racc. 27645), trascritto il 07.11.2011 ai numeri R.G. 41835 ed R.P. 32149, dai Sig.ri **OMISSIS** (per il diritto di usufrutto) ed **OMISSIS** (per il diritto di nuda proprietà), i quali hanno donato e trasferito, fra gli altri, al Sig. **OMISSIS** l'appartamento sito al piano primo e sottotetto censito catastalmente in NCEU Scafati Foglio 11 Particella 744 Sub.2 di cui al Lotto unico esecutato.

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Con **ATTO DI DONAZIONE** a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** del 21.12.1987, trascritto il 30.12.1987 ai numeri R.G. 35887 ed R.P. 28497 il Sig. **OMISSIS** ha donato a titoli di legittima (con riserva di usufrutto) alla figlia Sig.ra **OMISSIS** la zona di terreno agricola in Scafati riportata in NCT maggiore consistenza della Particella 357 indicata in frazionamento al mappale 744.

I dettagli delle provenienze sono di seguito specificati:

AII. 3b) TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** del 31.10.2011 Rep. 68375 Racc. 27645, trascritto il 07.11.2011 ai numeri R.G. 41835 ed R.P. 32149 a favore di **OMISSIS** (Debitore esecutato) e contro **OMISSIS** (per il diritto di usufrutto) ed **OMISSIS** (per il diritto di nuda proprietà), i quali hanno donato e trasferito, fra gli altri, al Sig. **OMISSIS** l'appartamento sito al piano primo e sottotetto censito catastalmente in NCEU Scafati Foglio 11 Particella 744 Sub.2 di cui al Lotto unico esecutato.

AII. 3d) TITOLO DI PROPRIETA' ULTRAVENTENNALE ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** del 21.12.1987, trascritto il 30.12.1987 ai numeri R.G. 35887 ed R.P. 28497 a favore di **OMISSIS** e contro **OMISSIS** (con riserva di usufrutto) la zona di terreno agricola in Scafati riportata in NCT maggiore consistenza della Particella 357 indicata in frazionamento al mappale 744.

Per ulteriori e più approfonditi dettagli, si rimanda agli altri Allegati 3 del Volume allegati.

Segue Quesito 6: →

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

6)

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al Quesito 6

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

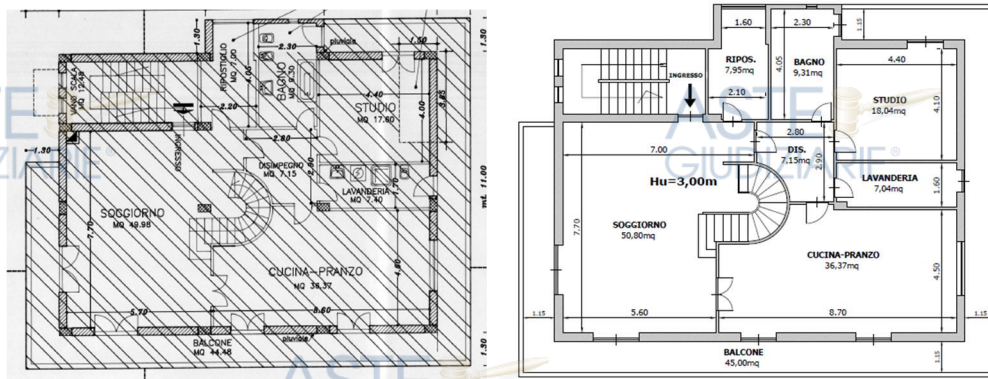
In merito alla **Regolarità edilizia dei Lotto Unico** si osserva che:

Il **fabbricato P.Illa 744** di cui fa parte l'appartamento afferente al Lotto Unico Subalterno 2, è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n° 100/87 del 27.07.1988 Pratica Edilizia n° 13141 Anno 1986** per la costruzione di un'abitazione rurale con annesso deposito agricolo sui vecchi identificativi Particelle 357-209, **Concessione Edilizia n° 112/1992 del 24.04.1992 Pratica Edilizia n° 24698** per la sopraelevazione di un secondo piano afferente all'abitazione realizzata in virtù della C.E. n° 100/87 e **Concessione Edilizia in sanatoria n° 154/2001 del 21.09.2001 Pratica Edilizia n° 0940** per la realizzazione di opere edilizie abusive riferite al fabbricato di cui alla C.E. C.E. n° 100/87 ed alla C.E. n° 112/1992 attuale Particella 744 (ex particelle 357-209).

Dall'analisi dell'ultimo titolo, ovvero la **Concessione Edilizia in sanatoria n° 154/2001 del 21.09.2001** sono state regolarizzate le opere abusive sono riferite ad un ampliamento del primo piano, diversa distribuzione interna, realizzazione intero piano secondo (mansarda) con la precisazione che l'intero piano primo e piano secondo costituiscono una unica unità immobiliare ad uso residenziale distinta in NCEU mappale 744 Subalterno.

Da un confronto comparato tra planimetrie allegate alla C.E. in sanatoria n° 154/2001 e lo stato attuale dei luoghi all'esito del sopralluogo CTU, sono emerse le seguenti lievi difformità:

- **il piano primo** risulta sostanzialmente conforme allo stato assentito.

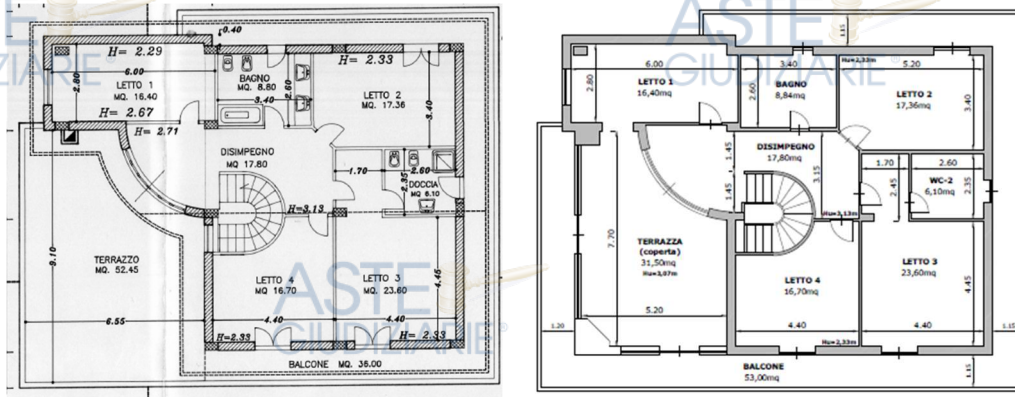


- **al piano secondo-sottotetto** l'originario terrazzo all'attualità è stato trasformato in portico chiuso.

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it



Alla luce di quanto sopra riportato, fermo restando ogni discrezionalità da parte dell'Acquirente finale, nonché ogni facoltà in capo agli Uffici Preposti per competenza (Comune di Scafati, Ufficio Tecnico, Settore Edilizio-Urbanistica, Agenzia del Territorio), il sottoscritto CTU ritiene, a fini puramente estimativi, di detrarre prudenzialmente dal valore a basta, un importo di circa **13.000,00 €**, connesso ad oneri di riallineamento edilizio (per CILA/SCIA in sanatoria per ripristino e/o regolarizzazione portico attualmente piano secondo) per le difformità sopra riportate, unitamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità ed all'aggiornamento planimetrico catastale da effettuarsi tramite presentazione di opportuna DOCFA, il tutto più ampiamente illustrato al successivo Quesito 12 di stima.

Segue Quesito 7: →

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

7)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al Quesito 7

Nel corso del sopralluogo eseguito si riscontrava quanto segue.

**1. LOTTO UNICO - APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON
SOVRASTANTE PIANO SECONDO SOTTOTETTO - FOG.11- PART. 744 - SUB.2**

L'appartamento risulta **MATERIALMENTE DETENUTO E OCCUPATO** dal sig. **OMISSIS**, **insieme al suo nucleo familiare**. Pertanto l'immobile **risulta privo di contratti di locazione in essere, e formalmente è da considerarsi libero ai fini della presente EI 108/2023.**

In ogni modo, **sullo stato di possesso, potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale** già predisposta, Avv. MARIA GIOVANNA FERRANTE.

Segue Quesito 8: →

✉ Studio - Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa - email: ingcarotenuto@libero.it

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**8)**

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).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà 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) Difficoltà 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 8

Per quanto desunto dalla documentazione ipocatastale di cui agli atti (cfr. all. n.6), sul cespite in oggetto gravano:

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto concerne i vincoli e gli oneri giuridici che resteranno a carico dell'Acquirente finale, risulta essere stato costituito il seguente vincolo:

- **1. ATTO INTEGRATIVO DI COSTITUZIONE VINCOLO EDIFICATORIO** a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** del 16.04.2002 trascritto a Salerno il 07.05.2002 ai numeri 16022/11897 e 16023/11898, mediante il quale, fra gli altri, il Sig. **OMISSIS** (precedente proprietario) ha asservito e Particelle 209 e 357 (sulle quali è stato edificato l'immobile attuale P.Illa 744, si cui il Subalterno 2 esecutato) vincolando le stesse ai sensi dell'articolo 59 penultimo comma delle N.T.A. del P.R.G. ai fini dello sfruttamento planovolumetrico della costruzione sulla Particella 210 ed a favore del Comune di Scafati.

Per quanto concerne **altri pesi o limitazioni d'uso**, vi è da segnalare come emerso dal titolo di provenienza dei cespiti, la circostanza secondo cui **la corte esterna al fabbricato Particella 744** sia pertinenziale non solo all'unità immobiliare di cui al Lotto unico esecutato, ma anche ad altra unità immobiliare di proprietà Terza e non esecutata.

Inoltre, dall'ispezione ipotecaria sia sull'attuale identificativo catastale P.Illa 744 Sub.2, sia sull'originario identificativo P.Illa 357 **non sono emerse Domande giudiziali, Convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.**

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

In riferimento a vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della presente procedura, si rilevano le seguenti formalità/difformità urbanistiche/edilizie/catastali:

- 1. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 11.07.2023 trascritto il 09.08.2023 ai numeri R.G. 35292 ed R.P. 28308, a favore di **OMISSIS** e contro Sig. **OMISSIS** (Debitore esecutato);

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

2. DIFFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE del piano secondo/sottotetto dovuta alla **chiusura del terrazzo in portico**, i cui costi per il ripristino/regolarizzazione edilizia/catastale sono stati già detratti dalla formazione del valore a base d'asta per come indicato al Quesito 12 di stima.

Dall'ispezione ipotecaria sia sull'attuale identificativo catastale P.Ila 744 Sub.2, sia sull'originario identificativo P.Ila 357 **non sono emerse iscrizioni ipotecarie, altri pignoramenti e/o trascrizioni pregiudizievoli.**

Segue Quesito 9: →

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

- 9) *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 9

...Il Lotto unico eseguito **non ricade su suolo demaniale**. L'esperto ha comunque provveduto all'estrazione della MAPPA WEGIS, istruendo le pratiche di rito presso gli uffici catastali dell'Agenzia del Territorio.

Segue Quesito 10: →

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**10)**

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 10

.....Non si rileva l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo, insistenti sull'immobile esecutato di cui alla presente E.I. 108/2023.

Segue Quesito 11: →

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

11)

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

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

Risposta al Quesito 11

...Si precisa che sul Lotto unico di cui alla presente E.I. 108/2023 **non insiste altro procedimento giudiziario ad esclusione del presente pignoramento**, come già descritto ai precedenti Quesiti cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

In merito ad eventuali spese che esse siano di gestione, di manutenzione, condominiali, etc., si precisa che sul Lotto unico **non risulta essere stato istituito condominio**.

Si ribadisce che **la corte pertinenziale al fabbricato Particella 744 sia comune non solo all'unità immobiliare esecutata di cui alla presente E.I. 108/2023, ma anche ad altra unità immobiliare Terza non esecutata.**

In ogni modo, su eventuali aspetti condominiali ed inerenti parti comuni, potrà in ogni caso, relazionare più ampiamente e dettagliatamente in itinere di Procedura la Custodia Giudiziale, già predisposta dall'Ill.ma GE.

Segue Quesito 12: →

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

12)

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

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

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

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

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLA 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.

✉ Studio - Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa - email: ingcarotenuto@libero.it

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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 12

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima **risulta fondamentale procedere alla scelta del criterio da adottare.**

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale), indicati rispettivamente come criterio di **stima sintetico e/o diretto** e **criterio analitico e/o indiretto**.

La **stima sintetica** tiene conto dei prezzi commerciali praticati in zona per immobili simili, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi; il tutto non disgiunto dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, tenuto conto della piazza di riferimento.

La **stima analitica** presuppone la possibilità di previsione dei redditi e la determinazione del tasso di sconto nonché l'equivalenza tra il valore attuale del mercato dell'immobile da stimare e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Tale metodo è chiaramente molto laborioso e non del tutto attendibile in quanto è condizionato dall'arbitrio dello stimatore sia nella determinazione delle rendite, presenti e soprattutto future, che nella scelta del saggio di capitalizzazione variabile nel tempo; per cui si corre il rischio di ottenere un valore scarsamente rispondente alla realtà di mercato e quindi poco attendibile. Ad esso si ricorre in situazioni estreme, ossia quando non si riesce a riscontrare una compravendita di beni simili.

Al contrario, il metodo sintetico, basato su leggi di mercato (domanda e offerta) e riscontri oggettivi (caratteristiche dell'immobile, confronto con immobili simili in loco, appetibilità del bene, ecc.) si basa su parametri non legati all'arbitrio dello stimatore ma rinvenuti da indagini, ricerche e sopralluoghi tecnici che concorrono alla formazione del valore di stima. **Ne consegue quindi, con la stima analitica, una valutazione più rispondente alla realtà.**

Per quanto appena evidenziato, nel caso in oggetto, siccome sono riscontrabili beni di caratteristiche simili, **IL CRITERIO DI SCELTA PRESCELTO È QUELLO SINTETICO COMPARATIVO** e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

2. VALORE COMMERCIALE

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

Il valore commerciale $V_{COMM.}$ di ogni LOTTO è determinato mediante la seguente relazione:

$$V_{COMM.} = S_{COMM.} \times V.M.U.$$

dove:

$S_{COMM.}$ = superficie commerciale dell'immobile (espresso in mq)

$V.M.U.$ = valore di mercato unitario (espresso in €/mq)

Pertanto, concorre alla determinazione del valore commerciale di un qualsiasi immobile la valutazione preliminare della **superficie commerciale** dell'immobile stesso (detta anche superficie lorda vendibile), sulla base delle misure geometriche, della planimetria e della destinazione d'uso, ed il **valore di mercato per metro quadrato** (o anche unitario), sulla base di indagini di mercato e degli adeguamenti e/o correzioni riferite al bene oggetto di stima.

2.1 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale dell'immobile**, la cui conoscenza concorre alla determinazione del valore di mercato di ciascuna tipologia immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre determinare **in primis la superficie reale** dell'immobile stesso, per poi **omogeneizzare** le superfici accessorie a quelle principali con opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di ottenere la superficie commerciale.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto proposto dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, tale che i dati economici relativi al valore degli immobili possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato nelle istruzioni di cui sopra fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138** che assume il **metro quadrato di superficie catastale** quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

MISURAZIONE DELLA SUPERFICIE REALE

La superficie reale di un immobile è data dalla:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- superficie delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio)

La misurazione delle superfici sopraindicate viene effettuata nel seguente modo:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al **lordo** delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La scala interna a servizio di una sola unità immobiliare è computata una sola volta nella sua proiezione.

b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (*balconi, terrazze, area scoperta a verde*), valgono:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso.

c) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

In riferimento al LOTTO UNICO individuato, i valori delle **SUPERFICI REALI LORDE** sono riassunti nelle seguenti tabelle

LOTTO UNICO

PIANO	AMBIENTE	SUP. REALE LORDA (mq)
PRIMO	APPARTAMENTO: Soggiorno, cucina-pranzo, studio, bagno, lavanderia, ripostiglio e disimpegno VANI PRINCIPALI E ACCESSORI	155,00
	AREA ESTERNA: Balconate SUPERFICIE SCOPERTA PERTINENZA	45,00
SECONDO/SOTTOTETTO	APPARTAMENTO: 4 vani letto, bagno, w.c. e disimpegno VANI PRINCIPALI E ACCESSORI	132,00
	AREA ESTERNA: Balconate SUPERFICIE SCOPERTA PERTINENZA	53,00
	AREA ESTERNA: Terrazza coperta SUPERFICIE COPERTA PERTINENZA	31,50

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un bene immobiliare è data dalla **omogeneizzazione** delle superfici accessorie pertinenziali alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, mediante i **coefficienti di omogeneizzazione**.

Tali coefficienti sono indicati nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" previste dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, e **dipendono dalla destinazione d'uso dell'immobile**.

Per la tipologia di immobile in oggetto, secondo quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, alle superficie accessorie, costituite dalla corte esterna e dal posto auto al piano interrato, si attribuiscono i seguenti coefficienti:

Balconi, terrazzi e similari

La superficie di balconi, terrazzi e simili, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali ed accessori:

- nella misura del **30%** fino a 25 mq;
- nella misura del **10%** per la quota eccedente 25 mq;

Pertinenze Accessorie

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- **50%** della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- **25%** della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In riferimento al LOTTO UNICO individuato, il valore della SUPERFICIE COMMERCIALE è riassunto nella seguente tabella.

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

LOTTO UNICO

PIANO	DESCRIZIONE SUPERFICIE	SUPER. REALE (mq)	Coeff. di Omog.	SUPER. OMOGEN. (mq)
PRIMO	APPARTAMENTO: Soggiorno, cucina-pranzo, studio, bagno, lavanderia, ripostiglio e disimpegno VANI PRINCIPALI E ACCESSORI	155,00	100%	155,00
	AREA ESTERNA: Balconate SUPERFICIE SCOPERTA PERTINENZA	45,00	30%$\times$25mq 10%$\times$20mq	10,00
SECONDO/SOTTOTETTO	APPARTAMENTO: 4 vani letto, bagno, w.c. e disimpegno VANI PRINCIPALI E ACCESSORI	132,00	100%	132,00
	AREA ESTERNA: Balconate SUPERFICIE SCOPERTA PERTINENZA	53,00	30%$\times$25mq 10%$\times$28mq	11,00
	AREA ESTERNA: Terrazza coperta SUPERFICIE COPERTA PERTINENZA	31,50	30%$\times$25mq 10%$\times$1,50mq	8,00

LOTTO UNICO - SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE = SUPERFICIE COMMERCIALE

316,00

2.2 VALORE DI MERCATO UNITARIO (V.M.U.)

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **valore di mercato unitario** ossia il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro, successivamente corretto mediante i coefficienti di differenziazione, i quali tengono conto delle incidenze estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima (*calcolate rispetto all'ordinarietà*).

Per la stima di detto parametro sono presi a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e operatori immobiliari di zona.

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** accessibile tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita nonché offerte pubblicitarie. Tale banca dati, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali (dove è ubicato) e temporali, sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) o di superficie utile (netta) sia per il mercato delle compravendite che delle locazioni, per immobili che si trovano in uno stato di conservazione "normale".

Nella tabella che segue si riportano in sintesi i risultati ottenuti dalle indagini di cui sopra ed in particolare le quotazioni dell'OMI. (**Allegato n.9 - Quotazioni Immobiliari**)

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si è rilevato che relativamente alla città di SCAFATI ed in particolare alla zona tra cui è ricompresa la VIA SAN PAOLO/TRAVERSA CIRILLO - nella quale sono ubicati gli immobili in oggetto, nel I semestre del 2024, il **valore di normale unitario per la tipologia di immobili in oggetto**, in condizioni normali di conservazione e manutenzione, sono i seguenti.

✉ Studio - Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa - email: ingcarotenuto@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUN

Codice zona: 8%20ORTA%20LONGA%20-VIA%20LO%20PORTO%20-

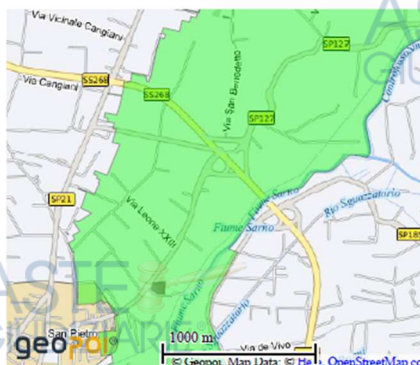
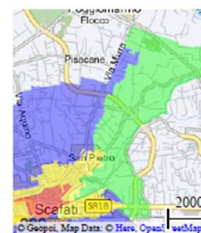
Microzona: 0VIA%20SAN%20MARZANO

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	990	1300	L	3,1	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	870	1100	L	2,9	3,9	L
Box	Normale	840	1000	L	2,7	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L	3,6	4,4	L
Stampa							

Spazio disponibile per annotazioni



quotazioni OMI

Le quotazioni OMI di cui sopra, per la tipologia e la zona in cui è ubicato l'immobile, individuano un **range** entro cui può variare il valore normale unitario (**minimo e massimo**); partendo da tali quotazioni riferiti alla macro zona, è possibile determinare un valore più preciso sulla base di coefficienti di merito che prendono in considerazione elementi di maggiore dettaglio dell'immobile stesso (*taglio della superficie, livello di piano, categoria catastale*), il tutto secondo quanto indicato dall'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)".

In particolare, per edifici di tipo residenziale, il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato con l'applicazione della seguente formula:

Valore Normale Unitario V.N.U. = Valore OMI min. + K* (Valore OMI max. - Valore OMI min.)

dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, K₁ (*taglio superficie*) e K₂ (*livello di piano*), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \cdot K_2) / 4 = (0 + 3 \cdot [(0.40 + 0.80) / 2]) / 4 = 0,45$$

dove:

K ₁ (taglio superficie)	
fino a 45mq	1
oltre 45mq fino a 70mq	0,80
oltre 70mq fino a 120mq	0,50
oltre 120mq fino a 150mq	0,30
oltre 150mq	0

K ₂ (livello di piano)	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,20
piano primo	0,40
piano intermedio	0,50
piano ultimo	0,80
piano attico	1

da cui:

$$\text{Valore Normale Unitario V.N.U.} = 870 + 0,45 \cdot (1100 - 870) = 973,50 \text{ €/mq}$$

✉ Studio - Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa - email: ingcarotenuto@libero.it

Coefficiente di adeguamento della categoria catastale

Le quotazioni OMI di cui sopra si riferiscono ad "Abitazioni di tipo economico e popolare", ossia abitazioni classificate come categoria catastale tipo A/4; tenuto conto che l'appartamento oggetto di causa è classificato nella stessa categoria, **NON OCCORRE NESSUNA ADEGUAMENTO CATASTALE**.

Pertanto il valore normale unitario risulta pari a:

V.N.U. ~ 975 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il valore normale unitario (V.N.U.), desunto dalle fonti di riferimento, costituisce il cosiddetto **valore di normale unitario (V.N.U.) per la tipologia di immobili in oggetto**, in quanto si riferisce ad immobili **in condizioni "normali"**.

Nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato. L'estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori relativi a beni "NORMALI" tutta una serie di valori correttivi fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche del bene in esame. **Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione**, ossia numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Per il calcolo dei coefficienti di differenziazione relativi ad immobili di tipo abitativo è stata utilizzata come guida di riferimento la **Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, estratta direttamente dall'Agenzia delle Entrate**.

RIEPILOGO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Descrizione	Coefficiente
FATTORI POSIZIONALI	+0,00
CARATTERISTICHE ESTRINSICHE DELL'EDIFICIO	-28,50
CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	+5,4
TOTALE	-23,10

Pertanto, **in virtù delle caratteristiche del bene in oggetto**, secondo le valutazioni di cui sopra, il Valore di Mercato Unitario (V.M.U.) risulta ridotto del **23,10%** rispetto al Valore Normale Unitario (V.N.U.) precedentemente determinato.

Osservazioni circa l'andamento generale del mercato

Nel corso degli ultimi anni, il mercato delle compravendite immobiliari in Italia ha registrato una certa flessione rispetto al passato proseguendo un trend negativo avviato già negli anni precedenti.

Gli effetti generalizzati della crisi economica in atto, legata alla stretta finanziaria imposta dalle banche, comporta che la quasi totalità dei potenziali clienti sia sempre più attenta al rapporto prezzo qualità, generando un inevitabile ribasso dei prezzi.

Bisogna prendere atto che, nell'attuale **congiuntura italiana**, domanda ed offerta hanno difficoltà ad incontrarsi; un peso significativo va assegnato al sistema bancario che ha dato corso ad una drastica politica restrittiva in materia di erogazione di nuovi mutui. Infatti la temporanea mancanza di liquidità del sistema bancario e le non buone previsioni a breve per l'economia del Paese, inducono le banche ad essere più attente rispetto alla capacità di indebitamento dei vari attori del mercato ed al valore finanziabile dell'immobile.

Inoltre, la **continua tassazione degli immobili** fa sì che l'investimento immobiliare non sia considerato dagli italiani come uno degli investimenti più sicuri (*seconda casa*).

✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione percentuale rispetto a quella stimata in funzione delle caratteristiche del bene; in particolare, tenuto conto:

- della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare;
- del segmento immobiliare che di fatto caratterizza gli immobili in oggetto;

si assume una **RIDUZIONE COMPLESSIVA DEL 23%**, ottenendo il valore di mercato unitario riportato nel seguente prospetto.

V.N.U. Valore Normale Unitario (€/mq)	RIDUZIONE % TOTALE (%)	Riduzione del V.N.U. (€/mq)	V.M.U. Valore Mercato Unitario (€/mq)
975 €/mq	-23,00%	-220€/mq	≈ 755 €/mq

2.2 VALORE COMMERCIALE DEI LOTTI

Per quanto già indicato in precedenza, il Valore Commerciale di ciascun LOTTO è ottenuto come prodotto del Valore di Mercato Unitario di cui al punto precedente e la relativa Superficie Commerciale: $V_{COMM.} = V.M.U. \times S_{COMM.}$

il tutto come riassunto nella seguente tabella.

LOTTO UNICO

Descrizione	Sup. Comm. (mq)	V.M.U. (€/mq)	VALORE COMMERCIALE
LOTTO n.1 composto da: Appartamento al Piano Primo con sovrastante Piano secondo/sottotetto - fg.11 - part. 744 - sub.2	316,00	755,00	≈ 239.000

1. **Decurtazione per aggiornamento planimetrico catastale** = - €1.000,00
 2. **Decurtazione per Costi di ripristino o rilascio titolo in sanatoria per regolarizzazione veranda su portico in piano** = - €13.000,00
- TOTALE DECURTAZIONI LOTTO UNICO = - € 14.000,00**

VALORE DI VENDITA

Tenendo conto del valore commerciale di cui al punto e delle decurtazioni del presente paragrafo, il valore di vendita da porre a base d'asta del LOTTO UNICO è pari a:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON SOVRASTANTE PIANO SECONDO/SOTTOTETTO (SUB.2)

1. **Valore Commerciale LOTTO UNICO** = € 239.000,00
 2. **Decurtazione LOTTO UNICO** = - € 14.000,00
- VALORE DI VENDITA LOTTO UNICO = €225.000,00**

in cifra tonda ed approssimata

€ 225.000,00

(DUECENTOVENTICINQUEMILA/00 euro)

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 225.000,00€:

Segue Quesito 13: →

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

- 13)** *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 13

In riferimento ad una possibile divisione del cespite esecutato di cui alla presente E.I. 108/2023, si chiarisce che il Lotto unico è esecutato per il diritto di Piena Proprietà in capo al debitore **Sig. OMISSIS**, all'attualità di stato civile libero. Inoltre, il cespite è pervenuto all'esecutato in virtù di atto di donazione, e pertanto costituisce bene personale che in ogni caso non ricadrebbe nella eventuale (ma non è questo il caso) comunione dei beni. Pertanto non si pone alcuna questione divisionale, né di distribuzione dei dividendi.

Segue Quesito 14: →

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

- 14)** In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.
- L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
- In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
- Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
- L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
- In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
- Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Risposta al Quesito 14

Dal certificato contestuale di residenza e di stato civile, è emerso che il debitore **Sig. OMISSIS** risiede in Via **OMISSIS**

Per quanto concerne lo stato civile, da Certificato rilasciato in data 17.12.2024, risulta che il **Sig. OMISSIS** (debitore esecutato), **risulta di stato civile libero per decesso della Coniuge Sig.ra OMISSIS dal 01.03.2012**. Si fa comunque presente che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore Sig. **OMISSIS** con atto di donazione, quale bene personale.

Si riportano per semplicità di lettura, gli estremi dei documenti di cui sopra (cfr. All.ti 4 del Volume allegati):

- **All. 4a) CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO CIVILE E DI STATO DI FAMIGLIA del 17.12.2024**, con il quale si certifica che il Sig. **OMISSIS** (debitore esecutato), risulta di **stato civile libero per decesso della Coniuge Sig.ra OMISSIS** dal 01.03.2012. Risulta residente in Via **OMISSIS**.

Segue Riepilogo bando d'asta: →

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Nel rassegnare la presente relazione il sottoscritto, per maggiore comodità e facilità di lettura riassume nel seguente prospetto i risultati salienti a cui è giunto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO- ABITAZIONE SU DUE LIVELLI IN SCAFATI (SA) - VIA SAN PAOLO/TRAVERSA CIRILLO CIVICO 4	
UBICAZIONE	Comune di SCAFATI (SA) Via SAN PAOLO/TRAVERSA CIRILLO CIVICO 4
DESCRIZIONE DEL LOTTO NELLO STATO ATTUALE E OCCUPAZIONE	LOTTO UNICO in SCAFATI alla via SAN PAOLO/TRAVERSA CIRILLO CIVICO 4 1. Appartamento al piano primo con sovrastante piano secondo sottotetto con superficie utile complessiva di circa 243,46 mq e balconate e portico di circa 129,50 mq. E' composto, al piano primo da Ingresso/Ampio soggiorno, Cucina/pranzo, Vano studio, Bagno, Ripostiglio e Lavanderia, al piano secondo , collegati tramite scala interna, da 4 vani Letto, di cui con bagno privato, 1 Bagno, Terrazzo, all'attualità trasformato in locale verandato
DATI CATASTALI	Il LOTTO è individuato in catasto del Comune di Scafati: Appartamento per civile abitazione al piano primo con sovrastante secondo/sottotetto: Foglio 11, Part.744 Sub. 2 , cat. A/4, classe 3, consistenza 16 vani, superficie catastale totale 301 m ² , superficie catastale escluse aree scoperte 281 m ² , rendita catastale euro 1.074,23, piano 1-2, Via San Paolo; in ditta OMISSIS .
CONFINI	L'appartamento confina a Nord tramite affacci balconati e finestrati su Corte P.Illa 744 , a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza P.Illa 357 ; a Est , tramite affacci balconati su Corte P.Illa 744 , a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza P.Illa 1130 ; a Sud tramite affacci balconati e finestrati su Corte P.Illa 744 , a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza P.Illa 1421 ; a Ovest , tramite porta di ingresso al piano primo con pianerottolo e vano scala comune e tramite affacci balconati e finestrati su Corte P.Illa 744 , a sua volta confinante con altra unità immobiliare non eseguita e di proprietà Terza P.Illa 358 ; è riportato nel C.F. del Comune di SCAFATI al foglio 11 , p.Illa 744, sub 2 ;
PROVENIENZA	Con ATTO DI DONAZIONE a rogito Notaio Dott. OMISSIS del 31.10.2011, trascritto il 07.11.2011 ai numeri R.G. 41835 ed R.P. 32149.
SITUAZIONE URBANISTICA	Il fabbricato P.Illa 744 è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n° 100/87 del 27.07.1988 , Concessione Edilizia n° 112/1992 del 24.04.1992 e Concessione Edilizia in sanatoria n° 154/2001 del 21.09.2001 .
SUPERFICIE COMMERCIBILE	La superficie commerciabile dell'intero LOTTO UNICO, costituito dall'appartamento e balconate e portico, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, è pari a circa mq 316. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nella relazione di C.T.U. e nei relativi allegati.
VALORE COMMERCIALE della SUPERFICIE COMMERCIBILE (ARROTONDATO)	239.000,00 € (duecentotrentanovemila/00 euro)
DECURTAZIONI	Le Decurtazioni per regolarizzazione catastale ed urbanistica del Lotto Unico in oggetto sono stimate per complessivi € -14.000,00 .
VALORE DI VENDITA PER EFFETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO)	225.000,00 € (duecentoventicinquemila/00 euro)
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	L'immobile NON E' DOTATO DI ATTESTAZIONE ENERGETICA .

☒ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it



CONGEDO CTU



Tanto può affermare il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto, che, a tal punto, ritiene di aver completamente espletato.

Disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.



Il C.T.U.

Ing. Salvatore CAROTENUTO



✉ Studio – Via Sarno Striano, n.20 84087 SARNO (Sa)

☎ 081 944987 - Fax 081 944987

pec: salvatore.carotenuto@ordingsa – email: ingcarotenuto@libero.it

