Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNATA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 168/2023
AVVIATA DA

CONTRO

RELAZIONE DI STIMA



Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Emanuela Musi

Castellammare di Stabia 14/01/2025

L'Esperto
arch. Rosalba Criscuolo

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 1 - PREMESSA 4
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA. 4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI 5
CAP. 2 - QUESITO N. 1 6
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C. 6
2.2.- ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 7
2.3.- VERIFICA CATASTALE 7
2.4.- VERIFICA ATTO DI PROVENIENZA 8
2.5.- CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA 9
CAP. 3 - QUESITO N. 2 10
3.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE. 10
3.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE. 13
3.3.- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. 13
3.3.- DESCRIZIONE LOTTO. 18
CAP. 4 - QUESITO N. 3 21
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE 21
4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA 22
CAP. 5 - QUESITO N. 4 25
5.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE 25
CAP. 6 - QUESITO N. 5 26
6.1.- CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO 26
CAP. 7 - QUESITO N. 6 26
7.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LO STATO DEI LUOGHI 26
7.2.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI 26
CAP. 8- QUESITO N. 7 e 8 27
CAP. 9- QUESITO N. 9 28
9.1.- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE 28
CAP. 10- QUESITO N. 10 31
10.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA 31
CAP. 11- QUESITO N. 11 34
11.1.- CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 34
CAP. 12- QUESITO N. 12 34
12.1.- SUDDIVISIONE IN LOTTI 34

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 13- QUESITO N. 13 35

13.1.- DIVISIBILITÀ BENE PIGNORATO 35

CAP. 14- QUESITO N. 14 35

14.1.- INDICAZIONE IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO 35

CAP. 15- QUESITO N. 15 36

15.1.- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE 36

CAP. 16- QUESITO N. 16 36

16.2.- INDICAZIONE ESISTENZA VINCOLI 36

16.1.- USI CIVICI 36

CAP. 17- QUESITO N. 17 37

17.1.- CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO 37

17.2.- STIMA SINTETICA COMPARATIVA 38

17.3. - CALCOLO DELLE DETRAZIONI 44

CAP. 18- QUESITO N. 18 44

18.1.- CONTRATTO DI LOCAZIONE 44

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 – PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Rosalba Criscuolo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordine 9353, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Torre Annunziata, con studio in Castellammare di Stabia (NA) alla Via S. M. Dell'Orto, 19

AVENDO RICEVUTO

in data 01/07/2024 (All. n. 1) nomina di Esperto stimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata Dott.ssa Emanuela Musi, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 168/2023 promossa da

contro

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

1.2. - OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta esperto stimatore in accordo con il dott. Dario Sacco, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato dava inizio alle operazioni peritali di accesso, comunicando al debitore la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 05/09/2024 alle ore 11:00.

La sottoscritta unitamente al custode giudiziario si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254, al fine di esperire le operazioni peritali.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre erano presente il del debitore esecutato . Nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo cospicui rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore procedente, la documentazione della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, l'esperto stimatore stendeva la seguente relazione di consulenza.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 2 - QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. *(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante* ***l'esame della documentazione in atti e consultando****, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente,* ***i registri immobiliari e gli archivi catastali fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato*** *(e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga,* ***l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene*** *ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta****; acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero*** *dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).*

2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti è il seguente:

piena proprietà lotto di terreno su cui insiste un box in alluminio ed una e tettoia in ferro ad uso deposito di materiali edili, sito nel Comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254 identificato al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00

In ditta catastale:

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, **la stessa è risultata completa ed idonea** con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal creditore procedente la seguente documentazione:

1- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio Giovanni di Iorio del 12/10/2023;

La sottoscritta rileva che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni e che la trascrizione del pignoramento e i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle visure ipotecarie (All. n. 2) effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 estesi tanto al cespite d'interesse, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/09/2023**
  Trascritto a Napoli 2 il 02/10/2023
  Reg. gen. 47078 - Reg. part. 36583
  Quota: 1/1 P.P.
  A favore
  Contro

2.3 VERIFICA CATASTALE

Dallo stralcio di mappa catastale, dalle visure e dall'Atto di Provenienza acquisiti, si conferma che l'appartamento sito nel Comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254 identificato al Catasto Fabbricati al:

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

- Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00

In ditta catastale:

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i **dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.**

2.4 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli è stata effettuata ricerca dei titoli ultraventennali (All. n. 3) regolarmente trascritti a partire dal **primo atto traslativo** trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento.

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto al debitore per la quota di piena proprietà in virtù di:

1 - Compravendita del 10/05/1988 Repertorio 55364 Raccolta n. 10971 a firma del notaio Tommaso Olivieri, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 19/05/1988 ai nn. 15098/11169. Con il quale

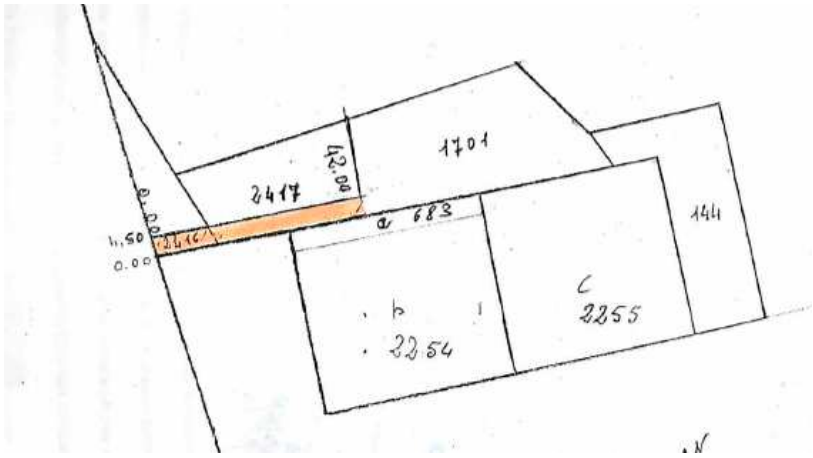
coniugi in regime di comunione legale dei beni vendono a

la piena proprietà del lotto di terreno con destinazione agricola in Sant'Antonio Abate, località Casa Bianca, distinto in mappa al **F 4, P. 2416 are 0.50, P. 1701 are 11.21**. *La parte venditrice garantisce: La piena proprietà e la validità formale e sostanziale dei titoli di provenienza: b) la libertà dà garanzie reali, privilegi fiscali, vincoli derivanti da pignoramenti e sequestri, one- ne diritti reali (anche non apparenti) che ne di minuiscano la piena disponibilità ed il libero godimento* ***ad eccezione della servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile****, gravante sulla striscia di terreno destinata a viale*

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

avente forma rettangolare, svolgentesi, con inizio dalla Scafati lungo il confine meridionale dalla Via Scafati, lungo il confine meridionale del cespite in oggetto, avente una larghezza costante di metri 4,50 ed una lunghezza di metri 42 circa, segnata in colore arancione sulla planimetria che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega alla lettera "A", e costituita a beneficio delle limitrofe proprietà: di (plle 1733 e 2417) giusta rogito per me Notaio del 24/3/1983, registrato a C/mare di Stabia il 5/4 detti al n. 2118 e trascritto 1'8 successivo ai nn. 10330/8792; di (plla 683, già 683/a). (plla 2254, già 683/b), (plla 2255, già 683/c), (pila 144) giusta rogito per me Notaio dell'11/6/1987, registrato a C/mare di Stabia il 26 detti al n. 5298 e trascritto 11 27 successivo ai nn. 17145/13243.



Allegato A

2.5 ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

Dal certificato di matrimonio (All. n. 4), si rileva che: risulta coniugato con matrimonio . Annotazione a margine**:** con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Ufficio Anagrafe ha rilasciato certificato di residenza (All. n. 5) dal quale si rileva che:

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 3 - QUESITO 2

__Descriva__, previo necessario accesso, __l'immobile pignorato__ indicando dettagliatamente: la __tipologia__ di ciascun immobile, la sua __ubicazione__ (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i __confini__ e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); indicando anche il __contesto__ in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della __zona__ e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno 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

3.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

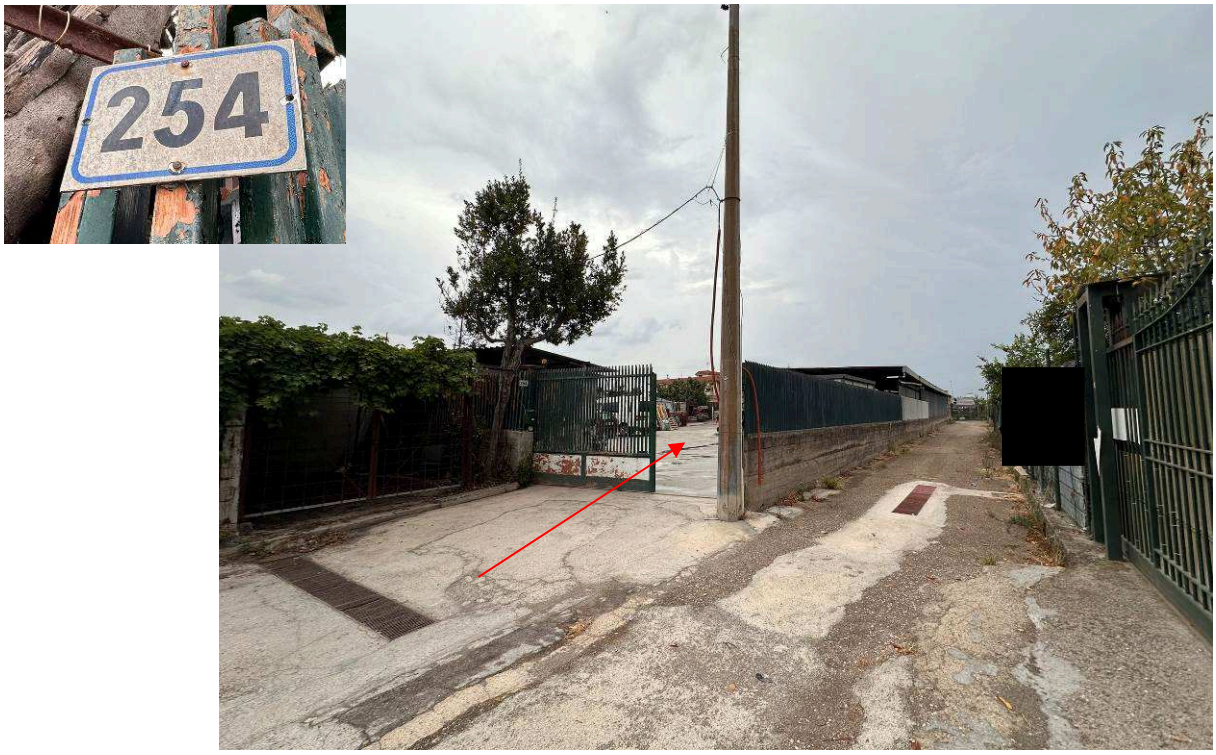
Lotto Unico composto da un lotto di terreno su cui insiste un box in alluminio, una e tettoia in ferro ad uso deposito di materiali edili, e due box prefabbricati ad uso deposito, ubicato nel Comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254 identificato al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00 In ditta catastale:



Vista satellitare

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a



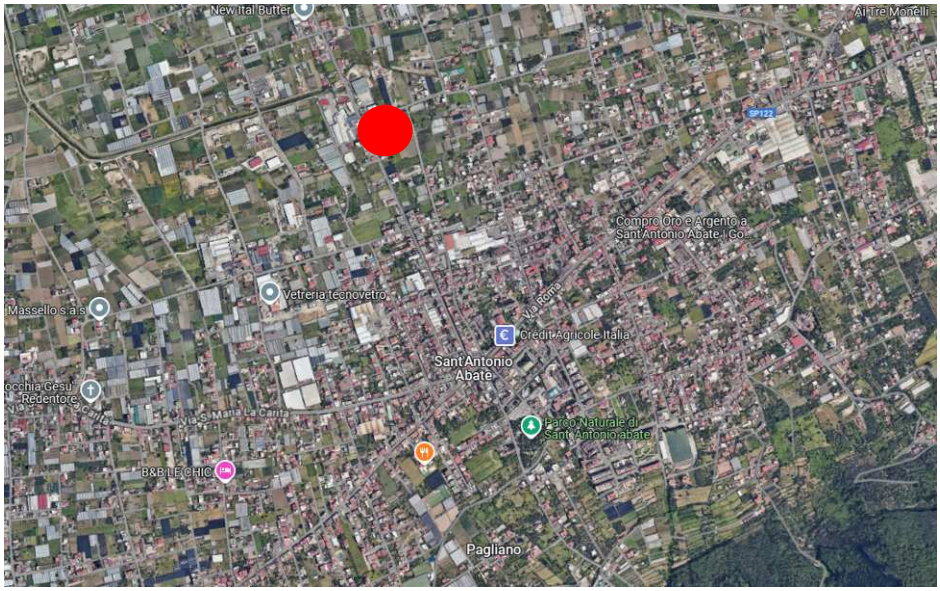
Prospetto principale dalla Via Scafati

Coordinate geografiche 40.72913181, 14.53940392. Lotto di terreno su cui insiste un box in alluminio, una e tettoia in ferro ad uso deposito di materiali edili e due locali prefabbricati ad uso deposito. L'accesso principale esposto a ovest, avviene direttamente dalla Via Scafati attraverso il passaggio di una strada dal civico n. 254 mediante un cancello in ferro scorrevole che consente l'accesso al piazzale. Lo stato di manutenzione generale appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 13). Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254, trattasi di zona periferica a carattere misto rurale/residenziale, con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali di vario genere. Il territorio comunale è situato nella piana del fiume Sarno, alle falde settentrionali dei monti Lattari, non ha accesso diretto alle grandi direttrici di traffico della regione: le due arterie più vicine, le strade statali n. 18 Tirrena Inferiore e n. 145 Sorrentina, corrono rispettivamente a 3 e 6 km di distanza; la prima discende la costa tirrenica da Napoli fino alla Calabria, la seconda si distacca dalla n. 18 all'altezza di Torre Annunziata e percorre, con tracciato panoramico, il versante settentrionale della penisola sorrentina. Il casello

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

di Angri, distante 2 km, consente di immettersi nell'autostrada Napoli-Reggio Calabria (A3), mentre Castellammare di Stabia e Scafati, distanti rispettivamente 3 e 6 km, rappresentano gli scali ferroviari di riferimento -la prima sulle linee Torre Annunziata-Gragnano e Circumvesuviana (tratta Torre Annunziata-Sorrento), la seconda sulla Napoli-Reggio Calabria-. L'aeroporto e i porti commerciali di Castellammare di Stabia e Napoli distano 38, 6 e 31 km.



Macro localizzazione



Micro localizzazione

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

3.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254 identificato al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00

In ditta catastale:

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento

3.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione: Lotto di terreno ubicato nel comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254. Ampia area di complessivi mq 1.121, con pavimento industriale in calcestruzzo adibito a parcheggio ed attività edile, costituito da un piazzale su cui insiste un box in alluminio ad uso ufficio, una tettoia in ferro ad uso deposito di materiali edili e due locali box prefabbricati ad uso deposito. Il lotto è caratterizzato da una giacitura pianeggiante con forma regolare, delimitata lungo il perimetro da un muretto in c.a che lo separa dalla proprietà confinanti e lungo il lato ad ovest dalla strada presenta un accesso dalla Via Scafati mediante cancello in ferro ed il passaggio della P. 2416 proprietà del debitore ma non pignorata su cui insiste servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile delle particelle retrostanti.

Box prefabbricato in alluminio ad uso ufficio con copertura in lamiera grecata dotata di impianto idrico ed elettrico. Il box si articola su una pianta regolare di forma rettangolare lunga la quale si sviluppano una camera da letto, due locali ad uso ufficio e due bagni.

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

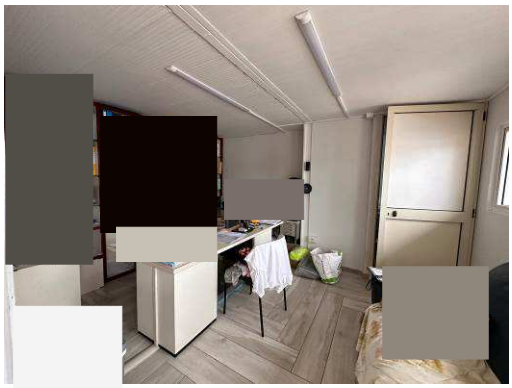
Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

- l'altezza utile interna è di 2,40 m; il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige, tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione; le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m;gli infissi esterni sono a doppia battuta in alluminio e vetro; le porte interne delle camere e del bagno, sono a battente unico in legno; il bagno è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso e doccia. Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc); si precisa che l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90.




Prospetto esterno dal cortile interno

Camera da letto *Ufficio*

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a



Bagno



Ufficio

Due locali box prefabbricati alluminio ad uso deposito con copertura piana in lamiera grecata.







Bagno



Ufficio

Tettoia in ferro per il ricovero di attrezzi edili presenta una pianta irregolare con altezza variabile da 3,20 a 4,20 m.





Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025





Tettoia

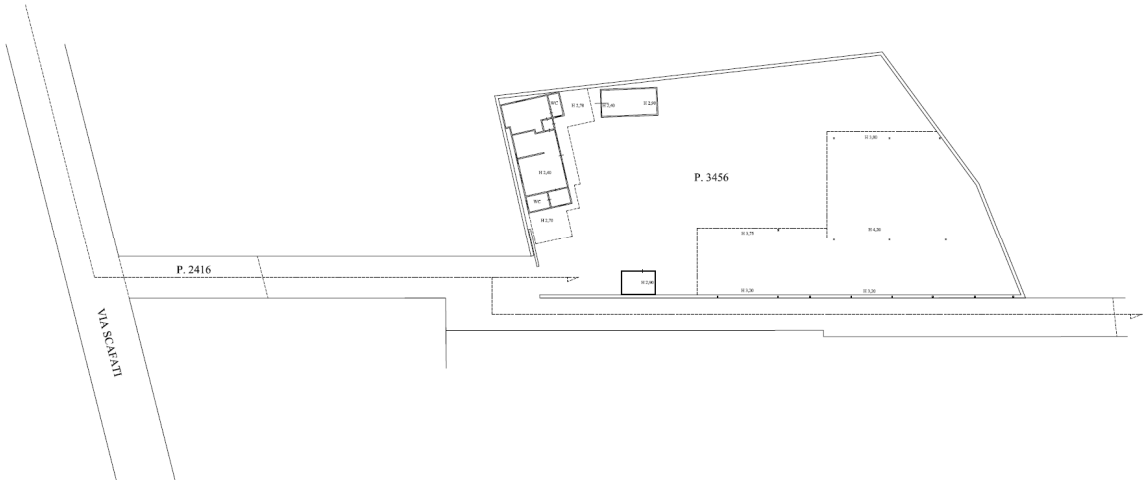
Attualmente il lotto di terreno risulta occupato figlio del debitore esecutato in virtù di un contratto di comodato d'uso.

Dati catastali - Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00.

Confini: nord con P. 881, est con P. 142 e 144, sud con P. 1734,683 e 2793, ovest P. 2416 e 2417.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
box ad uso ufficio	46	52	1,00	52,00	2,40	T
box ad uso deposito	13	15	1,00	15,00	2,40-2,90	T
box ad uso deposito	7	8	1,00	8,00	2,90	T
tettoia	333	333	1,00	333,00	3,20-3,75	T
piazzale	713	713	1,00	713,00	0,00	T
Superficie convenzionale complessiva:				**1.121,00**		

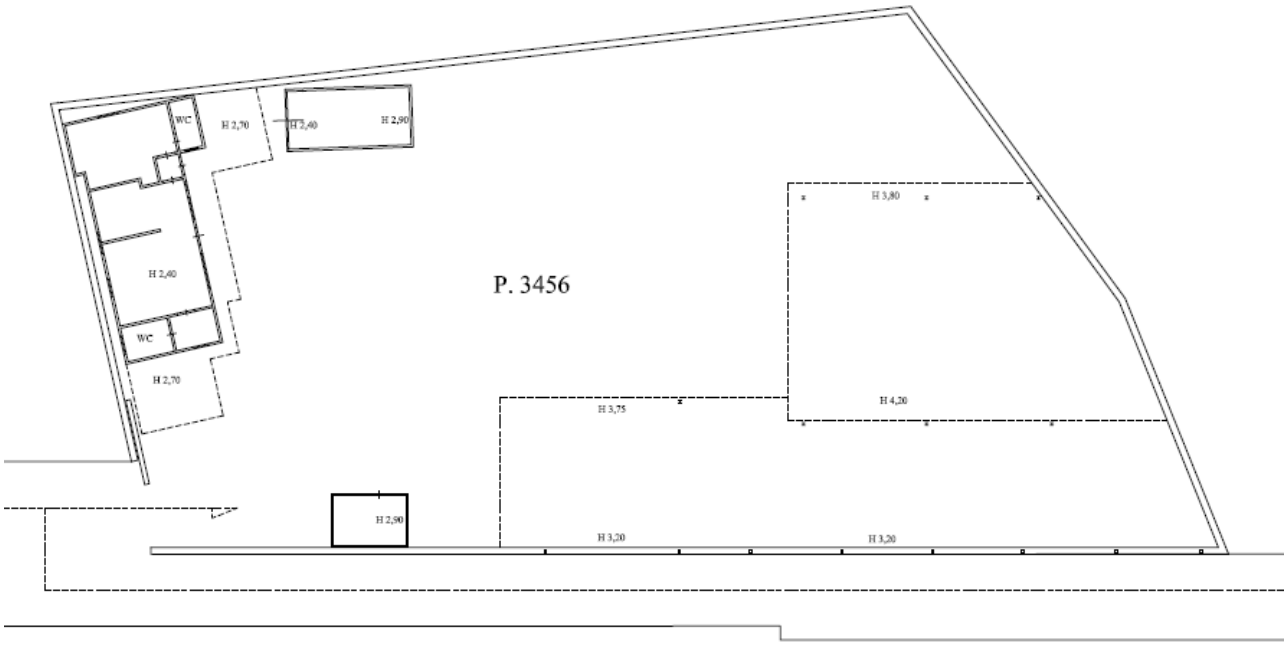
Tabella superfici



Planimetria d'insieme

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025



Rilievo dello stato dei luoghi

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

3.4 – DESCRIZIONE LOTTO

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:
LOTTO n. __ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di ½, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____(o alla località _____), scala ____, piano ____, int. ___; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con ___ a nord, confina con_____ a sud, confina con____- a ovest, confina con_____ a est_____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ___ (ex p.lla ____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. ___, r.a. ____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

LOTTO UNICO - Quota di piena proprietà di un lotto di terreno ubicato nel comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254. Ampia area di complessivi mq 1.121, con pavimento industriale in calcestruzzo adibito a parcheggio ed attività edile, costituito da un piazzale su cui insiste un box in alluminio ad uso ufficio, una tettoia in ferro ad uso deposito di materiali edili e due locali box prefabbricati ad uso deposito. Il lotto è caratterizzato da una giacitura pianeggiante con forma regolare, delimitata lungo il perimetro da un muretto in c.a che lo separa dalla proprietà confinanti e lungo il lato ad ovest dalla strada presenta un accesso dalla Via Scafati mediante cancello in ferro ed il passaggio della P. 2416 proprietà del debitore ma non pignorata su cui insiste servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

delle particelle retrostanti. Dati catastali - Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00. Confini: nord con P. 881, est con P. 142 e 144, sud con P. 1734,683 e 2793, ovest P. 2416 e 2417. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per alcune lievi difformità. In particolare si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, - diversa distribuzione degli spazi interni nel box ad uso ufficio, inserimento di un box ad uso deposito. A seguito di richiesta mezzo PEC di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Antonio Abate inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare sito nel Comune di Sant'Antonio Abate, alla Via Scafati n. 254 censito al NCEU al F 4, P. 3456, sub 2, Categ. D/7. Ex particella censita al NCT al Fogl. 4, P.lla 1701, are 11,21, Proprietari

Precedenti proprietari

A riscontro della richiesta l'U.T.C ha rilasciato certificazione nella quale si comunica che (All. n. 9): *In relazione alla sua richiesta di copie presentata in data 30.09.2024 giusto Prot. n. 31380, le comunichiamo che a seguito di verifiche effettuate presso i nostri archivi, non si sono riscontrate pratiche edilizie o istanze di condono, riconducibili all'immobile sito alla Via Scafati n. 254 identificato in catasto al foglio 4 p.lla 3456 sub 2, in ditta all'attuale proprietario né ai precedenti comproprietari richiamati e generalizzati nella richiesta formulata. Nel contempo si ATTESTA Che ai sensi del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente la particella n. 3456 del foglio n. 4 ricade in "Zona E3 – Aree Agricole a insediamenti edilizi radi; Che ai sensi del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) di cui alla L.R. n.35/87, le particelle in argomento ricadono tutte in "Zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole";* Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica si rileva che non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio,

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

né pratiche di condono 47/85, 724/94, 326/03 come da riscontro effettuato sui nominativi dei debitori e danti causa. Si precisa che il Comune di Sant'Antonio Abate ha approvato Piano Urbanistico Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 30/01/2019, il precedente strumento urbanistico era rappresentato dal Programma di Fabbricazione approvato in data 31/05/1960 per il centro urbano e dalla Variante al Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977 e relativo Regolamento edilizio per la definizione delle zone industriali (zona D) ed agricole (zona E). Il fabbricato in oggetto risultava individuato in zona agricola. Essendo il fabbricato sprovvisto di autorizzazioni è necessario verificare che sia stato realizzato in data antecedente all'approvazione del Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977. Alla luce della documentazione reperita presso l'U.T.C., la cartografia storica, atto di provenienza e la documentazione catastale si rileva che il fabbricato è stato edificato nel periodo che intercorre tra 2011 e 2016 in cui era vigente il Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977 e per cui era necessario richiedere apposita licenza al Sindaco**.** A parere dell'esperto stimatore, il fabbricato non risulta sanabile in quanto non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica attualmente vigenti, pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 né presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione dei fabbricati realizzati in assenza di titolo e con la bonifica della pavimentazione in calcestruzzo non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica.

Delle suddette irregolarità se ne terrà conto nella valutazione finale con relative percentuali di deprezzamento. Pervenuto agli esecutati in virtù di atto di atto di Compravendita del 10/05/1988 Repertorio 55364 Raccolta n. 10971 a firma del notaio Tommaso Olivieri, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 19/05/1988 ai nn. 15098/11169.

PREZZO-BASE: € 40.110.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 4 - QUESITO 3

Indichi tutti i passaggi di proprietà *relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza* ***anteriore al ventennio*** *che precede la notifica del pignoramento,* ***segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex-particella di terreno*** *insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso,* ***il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle****, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D (relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile)*

Dall'analisi dei titoli di provenienza del ventennio è emerso che il bene oggetto di espropriazione è pervenuto al debitore per la quota di piena proprietà in virtù di:

1 - Compravendita del 10/05/1988 Repertorio 55364 Raccolta n. 10971 a firma del notaio Tommaso Olivieri, trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Napoli 2 il 19/05/1988 ai nn. 15098/11169. Con il

coniugi in regime di comunione legale dei beni vendono a coniugato in regime di separazione dei beni la piena proprietà del lotto di terreno con destinazione agricola in Sant'Antonio Abate, località Casa Bianca, distinto in mappa al **F 4, P. 2416 are 0.50, P. 1701 are 11.21**. *La parte venditrice garantisce: La piena proprietà e la validità formale e sostanziale dei titoli di provenienza: b) la libertà dà garanzie reali, privilegi fiscali, vincoli derivanti da pignoramenti e sequestri, one- ne diritti reali (anche non apparenti) che ne di minuiscano la piena disponibilità ed il libero godimento* ***ad eccezione della servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile****, gravante sulla striscia di terreno destinata a viale avente forma rettangolare, svolgentesi, con inizio dalla Scafati lungo il confine meridionale dalla Via Scafati, lungo il confine meridionale del cespite in oggetto, avente una larghezza*

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

costante di metri 4,50 ed una lunghezza di metri 42 circa, segnata in colore arancione sulla planimetria che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega alla lettera "A", e costituita a beneficio delle limitrofe proprietà: di (plle 1733 e 2417) giusta rogito per me Notaio del 24/3/1983, registrato a C/mare di Stabia il 5/4 detti al n. 2118 e trascritto 1'8 successivo ai nn. 10330/8792; di (plla 683, già 683/a). (plla 2254, già 683/b), (plla 2255, già 683/c), (pila 144) giusta rogito per me Notaio dell'11/6/1987, registrato a C/mare di Stabia il 26 detti al n. 5298 e trascritto 11 27 successivo ai nn. 17145/13243.

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle copie dei titoli di provenienza e quant'altro, si rimanda a tutte le copie dei titoli di provenienza allegate alla presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

4.2 - VARIAZIONI CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA

Al fine di verificare la continuità dei dati catastali si è eseguita l'analisi delle visure storiche.

Dalla visura storica dell'u.i. al **Foglio 4 Particella 3456 Subalterno 2** risulta:

1 - 14/12/2011 Costituzione F. 4 P. 3456 Sub. 1, Categ D/8

2 - 09/05/2016 Dichiarazione U.I.U ART 19 DL 78/10 F. 4 P. 3456 Sub. 2, Categ D/7

Dalla visura storica dell'u.i. al **Foglio 4 Particella 1701** risulta:

1 - 18/02/1977 Impianto meccanografico mq 1.521

2 - 24/03/1983 Frazionamento, variati i seguenti immobili: F. 4 P. 2417 mq 1.121

3 - 18/04/2016 Soppresso con Tipo Mappale per nuova costruzione, ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 4 Particella 3456

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

Pertanto l'originario identificativo catastale, relativo il lotto di terreno indicato nell'atto di compravendita del 1988 al **F. 4, P. 1701 è stato variato nel 2011 e 2016** per modifica identificativo in **F. 4, P. 3456 sub 2 attuale immobile oggetto di pignoramento.**

Variazioni Catastali		
18/02/1977	14/12/2011	18/04/2016
F. 4, P. 1701	F. 4, P. 3456, Sub 1	F. 4, P. 3456, Sub 2

In conclusione dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali, planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e i passaggi di proprietà.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

4.2 - VARIAZIONI CATASTALI CON INDICAZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che la particella di terreno su cui insiste il fabbricato identificato al NCT al F. 4, P. 3456 **rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato**



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa



Estratto Di Mappa



Vista satellitare

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 5 - QUESITO 4

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo ***accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali****, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione*

5.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Sant'Antonio Abate alla Via Scafati n. 254 identificato al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 4, P.lla 3456, Sub. 2, Piano T, Cat. D/7, alla Via Scafati n. 254, Piano terra, RC € 1.590,00

In ditta catastale:

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetrie catastali (All. n. 5);
- Visura catastatale per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 6);
- Visura storica per immobile Catasto Terreni (All. n. 7);
- Estratto di mappa (All. n. 8).

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 6 - QUESITO 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene *(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)* ***e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità****: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione*; *b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c)* ***se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;***

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento ed il bene risulta univocamente individuato.

CAP. 7 - QUESITO 6

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa *e* ***lo stato attuale dei luoghi****, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazioni e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo occorrenti*

7.1 - CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, le visure catastali aggiornate e lo stato dei luoghi **si rileva la corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

7.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e sono state riscontrate alcune lievi difformità. In particolare si rileva:

- diversa distribuzione degli spazi interni nel box ad uso ufficio

- inserimento di un box ad uso deposito

CAP. 8 - QUESITO 7-8

> ***Segnali*** *se l'identificativo catastale eventualmente* ***includa*** *("infra") anche* ***porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate*** *(da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
> ***Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento****.*
> *Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.*

L'identificativo catastale non **include** porzioni aliene, comuni o comunque non pignorata.

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria.

Le particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, **non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente** e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

CAP. 9 - QUESITO 9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo ***strumento urbanistico comunale***

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Sant'Antonio Abate identificato al NC al F. 4, P. 3456 ricade secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con le modifiche e integrazioni di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 30/01/2019 (valutazione e recepimento delle osservazioni pervenute) e le prescrizioni degli Enti sovraordinati recepite con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 11/04/2019 ricade in "Zona E3 – Aree Agricole a insediamenti edilizi radi;

- Che ai sensi del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) di cui alla L.R. n.35/87, le particelle in argomento ricadono tutte in "Zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole".

Art. 75- Zto E3 Aree agricole a insediamenti edilizi radi
1. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'Art. 68 delle presenti Nta.
2. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile superare il Ruf di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 500 metri cubi di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno mq 5000 3000 in caso di lotti non contigui.
3. Nel computo dei volumi abitativi residenziali rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi gli annessi agricoli, connessi alla conduzione del fondo quali stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali, in coerenza con quanto contenuto nel Psa, di cui all'Art. 44 del Ruec, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.
4. Nelle Zto E1 è consentita la realizzazione di annessi agricoli, di cui al precedente comma 6, nel rispetto del Iff pari a 0,07 mc/mq.
5. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84, 85, 96 e 97 del Ruec:
- Ruf = 0,01 mq/mq (per le abitazioni rurali)
- Iff = 0,07 mc/mq (per gli annessi agricoli)
- H = 7,50 m (per le abitazioni rurali)
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

- Ds = 10,00 m (per gli ampliamenti è sufficiente non sopravanzare l'edificio preesistente in direzione della strada)
6. Non è consentita l'edificazione in aderenza fra corpi di fabbrica destinati ad uso residenziale abitativa rurale e corpi di fabbrica finalizzati alla conduzione del fondo agricolo, che devono essere posti ad una distanza non inferiore a 10,00 m.
Art. 76- Zto E3 Aree agricole a insediamenti edilizi radi: impianti serricoli
1. Nelle zone agricole E3 è ammessa la costruzione di serre intese quali strutture idonee a determinare condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora, sviluppo e produzione delle colture protette.
2. La costruzione di impianti serricoli è consentita secondo le modalità della Lr 8/1995 e smi.
3. Per serre si intendono impianti - costituenti opere di miglioramento fondiario - stabilmente infissi nel suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture, con l'ausilio delle moderne tecnologie, condizioni agronomiche ottimali per la messa a dimora , sviluppo e produzione delle colture orto-frutto-floricole a ciclo stagionale o ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità.
4. Tali impianti possono essere distinti in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente.
4bis Gli impianti che ne occupano possono articolarsi anche in uno o più corpi di serra, separati tra loro, insistenti su una singola particella o su più particelle la cui conduzione è nella titolarità dei soggetti di cui al successivo comma 17.
5. Le serre, per non essere considerate costruzioni, devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce e avere altezza massima di 3,00 m in gronda e di 5,00 6, 00 m al culmine, se a falda, e di 4,00 m, se a copertura piana.
6. Il rapporto di copertura non deve superare il 30% 75% della superficie fondiaria del lotto e le distanze dai confini e dal ciglio stradale devono essere di almeno 10,00 5,00 m.
7. Il volume delle serre non rientra nell'applicazione dell'Iff.
8. Le serre di tipo stagionale vanno sottoposte ad autorizzazione non sono assoggettate a titolo abilitativo, ai sensi dell'Art. 6, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001 e dell'Allegato 1 al Dm 2 marzo 2018, e sono consentite esclusivamente nelle zone agricole E3, di cui all'Art. 75. È comunque fatta salva l'osservanza delle disposizioni contenute nel DLgs 42/2004.
9. Le serre di tipo permanente sono considerate come annessi rustici e sottoposte al rilascio di permesso di costruire non oneroso Scia gratuita e sono consentite solo nelle Zto E3 escluse da qualsiasi tipo di vincolo.
10. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio.
11. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo di detti impianti.
11bis Le chiusure laterali, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentono, dall'esterno, la visione ed il controllo delle colture.
11ter Nella realizzazione di serre deve essere garantita l'osservanza della normativa di sicurezza dei luoghi di lavoro e di quella antincendi.
12. Per l'installazione di serre, la distanza non può essere inferiore a 6,00 3,00 m dai fondi confinanti, a 10,00 5,00 m dalla viabilità pubblica, a 10,00 m dai fabbricati destinati a civili abitazioni.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

12bis la distanza della viabilità pubblica è ridotta a 3 m ove trattasi di strade di interesse meramente locale.
12ter per i fondi fini timi, in presenza di specifici accordi scritti tra le parti, si prescinde dal rispetto delle distanze dianzi indicate.
13. Al fine di tutelare i valori storici e culturali del paesaggio agrario, l'installazione delle serre è consentita nelle aree ad alberazione nulla o rada, con esclusione dei terreni particolarmente acclivi o sistemati a terrazze e dei terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali o al di sopra delle incisioni idrogeologiche.
14. Gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, suscettibili, anche in assenza di opere di mutamento di destinazione d'uso, ovvero soluzioni che richiedono, all'atto della dismissione dell'impianto, attività di demolizione e non di semplice smotaggio, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti.
14bis È ammessa la realizzazione di avanserre, nel limite del 15% della superficie degli impianti, per l'allocazione di servizi, impianti e attrezzature funzionali alle attività strettamente connesse al processo di coltivazione, quali lavorazioni post raccolta e stoccaggio dei prodotti.
14ter Le avanserre possono essere anche adibite all'esercizio di vendita al dettaglio, da parte degli imprenditori agricoli, singoli o associati, dei prodotti provenienti, in misura prevalente, dalle rispettive aziende, nonché di quelli derivati, ottenuti a seguito di attività di manipolazione o trasformazione dei prodotti agricoli.
15. È consentita la realizzazione di vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche, che, se riutilizzate anche ai fini irrigui, devono prevedere un sistema di depurazione valutato dall'ente competente in materia ambientale (Arpac).
15bis Nel caso in cui gli impianti serricoli determinino un Rapporto di copertura fondiario superiore a 0,30 mq/mq, e comunque non superiore a 0,75 mq/mq, è fatto obbligo di realizzare le vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche di cui al precedente comma 15.
16. L'installazione di serre non è consentita nelle aree corrispondenti ai vincoli di cui all'Art. 142 del DLgs 42/2004.
17. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'Art. 68 appartenere alle seguenti categorie:
a) dagli imprenditori agricoli nella definizione datane dall'Art. 1 del DLgs. 228/2001,. purché, conducano fondi agricoli i n base ad un titolo legittimo ed in possesso dell'iscrizione alla C.C.I.A.A. di cui all'Art. 2 del precitato decreto legislativo;
b) dalle società e dalle cooperative che abbiano beneficiato, ovvero si trovino nelle condizioni per beneficiare, di agevolazioni previste dalla legislazione a favore dell'imprenditoria giovanile, nonché, da norme comunitarie, statali e regionali.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 10 - QUESITO 10

indichi la ***conformità*** *o meno* ***della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità****. Indichi in quale* ***epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio****, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.* ***In caso di opere abusive****, l'esperto effettui il controllo della* ***possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e*** *degli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria*

A seguito di richiesta mezzo PEC di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Sant'Antonio Abate inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare sito nel Comune di Sant'Antonio Abate, alla Via Scafati n. 254 censito al NCEU al F 4, P. 3456, sub 2, Categ. D/7. Ex particella censita al NCT al Fogl. 4, P.lla 1701, are 11,21,

Proprietari Precedenti proprietari

A riscontro della richiesta l'U.T.C ha rilasciato certificazione nella quale si comunica che (All. n. 9):

In relazione alla sua richiesta di copie presentata in data 30.09.2024 giusto Prot. n. 31380, le comunichiamo che a seguito di verifiche effettuate presso i nostri archivi, non si sono riscontrate pratiche edilizie o istanze di condono, riconducibili all'immobile sito alla Via Scafati n. 254 identificato in catasto al foglio 4 p.lla 3456 sub 2, in ditta all'attuale proprietario né ai precedenti comproprietari richiamati e generalizzati nella richiesta formulata.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Nel contempo si ATTESTA

Che ai sensi del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente la particella n. 3456 del foglio n. 4 ricade in "Zona E3 – Aree Agricole a insediamenti edilizi radi;

Che ai sensi del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) di cui alla L.R. n.35/87, le particelle in argomento ricadono tutte in "Zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole";

Dalla Certificazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica si rileva che non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, né pratiche di condono 47/85, 724/94, 326/03 come da riscontro effettuato sui nominativi dei debitori e danti causa.

Si precisa che il Comune di Sant'Antonio Abate ha approvato Piano Urbanistico Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 16 del 30/01/2019, il precedente strumento urbanistico era rappresentato dal Programma di Fabbricazione approvato in data 31/05/1960 per il centro urbano e dalla Variante al Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977 e relativo Regolamento edilizio per la definizione delle zone industriali (zona D) ed agricole (zona E). Il fabbricato in oggetto risultava individuato in zona agricola

Essendo il fabbricato sprovvisto di autorizzazioni è necessario verificare che sia stato realizzato in data antecedente all'approvazione del Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977. Per la verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato, si è effettuato riscontro con la seguente documentazione:

Dalla visura storica dell'u.i. al **Foglio 4 Particella 3456 Subalterno 2** risulta:

1 - 14/12/2011 Costituzione F. 4 P. 3456 Sub. 1, Categ D/8

2 - 09/05/2016 Dichiarazione U.I.U ART 19 DL 78/10 F. 4 P. 3456 Sub. 2, Categ D/7

Dalla visura storica dell'u.i. al **Foglio 4 Particella 3456 Subalterno 1** risulta:

1 - 14/12/2011 Costituzione F. 4 P. 3456 Sub. 1, Categ D/8

2 - 09/05/2016 Dichiarazione U.I.U ART 19 DL 78/10 F. 4 P. 3456 Sub. 2, Categ D/7

Dalla visura storica dell'u.i. al **Foglio 4 Particella 1701** risulta:

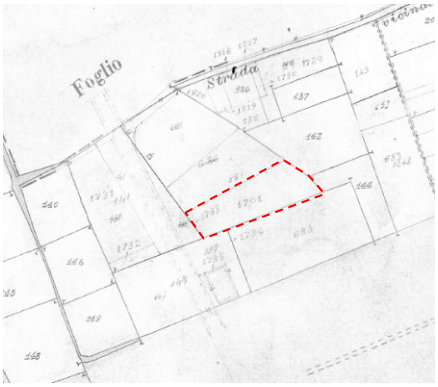
Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

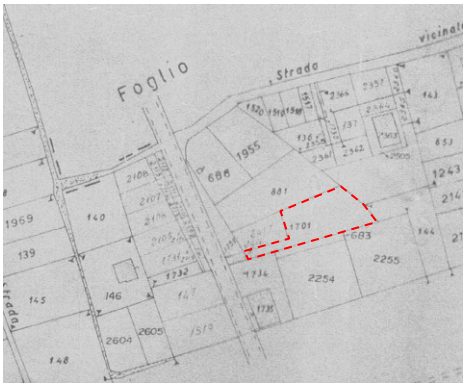
1 - 18/02/1977 Impianto meccanografico mq 1.521

2 - 24/03/1983 Frazionamento Seminativo Irriguo mq 1.121;

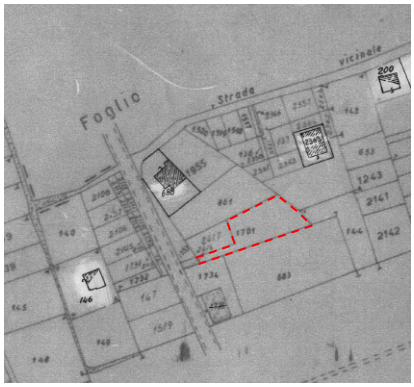
3 - 18/04/2016 Soppresso con Tipo Mappale per nuova costruzione, ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 4 Particella 3456



Stralcio mappa di revisione 1965



Stralcio mappa ai terreni



Stralcio mappa urbano 1992

Dalla ricostruzione degli atti di provenienza e dalle risultanze catastali si rileva:

- Atto di Compravendita del 10/05/1988 con il quale

vendono a lotto di terreno con destinazione agricola in Sant'Antonio Abate, località Casa Bianca, distinto in mappa al **F 4, P. 2416 are 0.50, P. 1701 are 11.21**

Alla luce della documentazione reperita presso l'U.T.C., la cartografia storica, atto di provenienza e la documentazione catastale si rileva che il **fabbricato è stato edificato nel periodo che intercorre tra 2011 e 2016 in cui era vigente il Programma di Fabbricazione approvato in data 17/11/1977 e per cui era necessario richiedere apposita licenza al Sindaco.** A parere dell'esperto stimatore, il fabbricato non risulta sanabile in quanto non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica attualmente vigenti, pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 né presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione dei fabbricati realizzati in assenza di

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

titolo e con la bonifica della pavimentazione in calcestruzzo non conforme alla normativa urbanistica e paesaggistica. A seguito della demolizione sarà necessario aggiornare l'estratto di mappa con procedura Pregeo costo € 1.000.

Delle suddette irregolarità se ne terrà conto nella valutazione finale con relative percentuali di deprezzamento.

CAP. 11 - QUESITO 11

*Indichi se vi è attestato di **prestazione energetica** ex D.Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

A seguito di verifica della documentazione reperita presso i pubblici uffici non risulta alcun certificato (APE) emesso per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Non sarà necessario redigere la suddetta attestazione in quanto il locale risulta abusivo.

CAP. 12 - QUESITO 12

*Dica **se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, gli accessi, la sua destinazione d'uso, si ritiene che l'immobile sia vendibile in un unico lotto.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 13 - QUESITO 13

*Dica, **se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura** e, proceda, in questo caso, **alla formazione dei singoli lotti** (procedendo dove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere pignorato per la quota 1/1 di piena proprietà.

CAP. 14 - QUESITO 14

*Accerti se l'immobile **è libero o occupato**; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato da figlio del debitore esecutato in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 20/02/2019 al n. 489-S.3 presso l'Agenzia delle Entrate di Castellamare, con una durata di anni 12 a partire dal 30/04/2015 con scadenza in data 30/04/2027, il suddetto contratto risulta registrato in data anteriore alla data della trascrizione del pignoramento del 22/09/2023. A seguito di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio del registro degli atti privati non risulta nessun contratto di locazione (All. n. 10) a nome del debitore e degli identificativi catastali attuali e pregressi relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 15 - QUESITO 15

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

CAP. 16 - QUESITO 16

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali ***vincoli artistici, storici,*** *alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità****;*** *accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo,* ***l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso****); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o* ***usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto***

16.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Da indagini da effettuarsi anche presso gli uffici tecnici del Comune **non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici** sui beni pignorati si precisa che l'intero territorio è vigente:

- Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) di cui alla L.R. n.35/87, le particelle in argomento ricadono tutte in "Zona territoriale 7 – razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole".

16.2 - USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 11) si rileva che con nel quale si attesta che nel il territorio di Sant'Antonio Abate **non vi sono terreni gravati da usi civici riferiti al F. 4**.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

CAP. 17 - QUESITO 17

Determini il valore dell'immobile *con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando 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*** *(****domande giudiziali****, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al* ***netto di tali decurtazioni e correzioni.*** *Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

17.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composto da un lotto di terreno ubicato nel Comune di Sant'Antonio Abate alla Visa Scafati n. 254. Esso è situato in una zona periferica a carattere misto resistenziale/rurale, con sufficiente presenza di servizi ed infrastrutture. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

Criterio di Stima

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). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», 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.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

17.1.2. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

-mediare le valutazioni di mercato di terreni agricoli analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Sant'Antonio Abate in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una **stima sintetica comparativa;**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto.

Determinazione Della Superficie Commerciale

Si precisa che la superficie del lotto è stata dedotta dalla visura catastale ai terreni a seguito della demolizione dei fabbricati realizzati in assenza di titolo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
lotto di terreno	1.121	1,00	1.121,00	T
Superficie convenzionale complessiva:			1.121,00	

Superficie commerciale: circa 1.121 mq.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

17.2 - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari di terreni agricoli assimilabili a quello oggetto di stima per tipologia, taglio dimensionale e ubicazione eseguite da diverse agenzie immobiliari operanti nel Comune di Sant'Antonio Abate (All. n. 11).

La valutazione sarà sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed i relativi coefficienti correttivi.

1. Terreno agricolo, Via Teillitti, Sant'Antonio Abate
   Superficie: 1.850 mq
   Valutazione: € 75.000
   Agenzia: Immobiliare Santa Maria

2. Terreno agricolo, Via Marna, Sant'Antonio Abate
   Superficie: 1.750 mq
   Valutazione: € 85.000
   Agenzia: Immobiliare Santa Maria

3. Terreno agricolo, Via Lenza, Sant'Antonio Abate
   Superficie: 1.304 mq
   Valutazione: € 65.000
   Agenzia: Privato

n.	Richiesta €	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione	Stato	Note
1	€ 75.000,00	1.850	€ 40,54	Via Teillitti, Sant'Antonio Abate	Buono	PT
2	€ 85.000,00	1.750	€ 48,57	Via Marna, Sant'Antonio Abate	Buono	PT
3	€ 65.000,00	1.304	€ 49,85	Via Lenza, Sant'Antonio Abate	Buono	PT

In considerazione delle proposte di vendita si attribuisce un valore unitario pari a €/mq 44 ottenuto, tenendo conto di un ragionevole margine di trattativa (-5%) rispetto ai prezzi di offerta.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

17.2.1 – DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO (K)

Nella valutazione dei lotti agricoli si terranno altresì in debito conto le seguenti caratteristiche:

- Giacitura;
- Ubicazione;
- Esposizione;
- Ampiezza.

K1 – Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

K2 – Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali;

normale– quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

K3 – Accessibilità

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

K4 – Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (K)	
K1 - GIACITURA	1,00
K2 - ACCESSIBILITA'	1,00
K3 - ESPOSIZIONE	1,00
K4 - AMPIEZZA	1,00
K= (K1xK2xK3xK4xK5xK6xK7xK8xK9xK10)	1,00

Dal calcolo dei valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a: coefficiente globale = 1,00

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto, in considerazione del taglio dimensionale e dell'ubicazione.
Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

17.2.2 – VALORE DI MERCATO

In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto, in considerazione del taglio dimensionale e dell'ubicazione.
Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

VALORE DI MERCATO = VALORE €/MQ x K = €/MQ 44 x 1,00 = € 44

VALORE LOTTO = 1.121 mq. x 44 €/mq = € 49.324

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto Unico Terreno ad uso agricolo Sant'Antonio Abate via Scafati n. 254	1.121 mq	44 €/mq	€ 49.324	100,00%	€ 49.324
				Valore di stima:	**€ 49.324**

17.3 - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia. In conclusione, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la scrivente ha potuto osservare e rilevare, anche eventualmente non riportato in perizia e considerata la mancanza di garanzia per i vizi del bene venduto.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi del bene venduto	2	%
Aggiornamento catastale	€ 1.000	€
Rimozione manufatti abusivi	5	%
Bonifica del terreno	10	%

***Valore finale di stima:* € 40.110**

CAP. 18 - QUESITO 18

*Segnali, in caso di **contratto di locazione**, **l'eventuale inadeguatezza del canone** ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato da iglio del debitore esecutato n virtù di contratto di comodato d'uso gratuito registrato in data 20/02/2019 presso l'Agenzia delle Entrate di Castellamare con una durata di anni 12 a partire dal 30/04/2015 con scadenza in data 30/04/2027.

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a

Ist. n. 7 dep. 14/01/2025

ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Emanuela Musi.

- **ALL. 1** – VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
  ALL. 2 – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 3** – ATTI DI PROVENIENZA
- **ALL. 4** – CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA STORICO
- **ALL. 5** - PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – VISURE CATASTALI FABBRICATI E TERRENI
- **ALL. 7** – STRALCI DI MAPPA
- **ALL. 8** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 9** – CERTIFICAZIONE UFFICIO TECNICO ACCESSO ATTI
- **ALL. 10** - VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE
- **ALL. 11** – USI CIVICI
- **ALL. 12** - COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 13** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 14** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 15** - RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA

Firmato Da: CRISCUOLO ROSALBA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56f461f84cd5d88f7ea63cf2f9d38b9a