



**Tribunale di Nocera Inferiore**  
**I sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa M. TROISI**  
(ex Ruolo Dott. Luigi Bobbio)

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 94/2021**  
**(Udienza G.E. 06/06/2023)**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

*Omissis*

**DEBITORI:**

*Omissis*

**CUSTODE:**

*Avv. Germaine Popolo*

## PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **04/01/2023**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **09/01/2023** (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*).

## RIFERISCE

**in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 14 quesiti, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:**

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento .....	4
Risposta al QUESITO n.1 .....	5
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	12
Risposta al QUESITO n.2 .....	12
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	34
Risposta al QUESITO n.3 .....	35
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....	39
Risposta al QUESITO n.4 .....	39
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	40
Risposta al QUESITO n.5 .....	41
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	42
Risposta al QUESITO n.6 .....	45
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	47
Risposta al QUESITO n.7 .....	48
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene .....	48
Risposta al QUESITO n.8 .....	49
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	49
Risposta al QUESITO n.9 .....	51
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo .....	51
Risposta al QUESITO n.10 .....	51
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	52
Risposta al QUESITO n.11 .....	52
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni .....	52
Risposta al QUESITO n.12 .....	54

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	65
Risposta al QUESITO n.13 .....	65
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio .....	65
Risposta al QUESITO n.14 .....	66
<b>CONGEDO C.T.U.</b> .....	<b>67</b>

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

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

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

Al riguardo:

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

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

- 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 fogli catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: l'indicazione del bene con dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea** ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio,

fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione 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.la e sub catastali**.

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano 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 tipo debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

### **Risposta al QUESITO n.1**

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente **EI 94/2021** aggredisce il **diritto di piena proprietà** delle seguenti unità negoziali:

- 1 Abitazione di tipo economico** censita al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 3 (afferente al Lotto 1);
- 2 Abitazione di tipo economico** censita al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 11 (afferente al Lotto 2) ed **Autorimessa** censita al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub.12 (afferente al Lotto 2);
- 3 Deposito** censito al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 5 (sottotetto afferente al Lotto 1) ed **Area Urbana** censita al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 6 (afferente al Lotto 2);

in capo ai debitori *OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Debitori)*. Detto pignoramento è stato incardinato da *OMISSIS(Creditore Procedente e cessionaria del credito vantato dal Creditore Ipotecario Omissis* per l'importo di ██████████ €, oltre interessi e spese.

L'ipoteca volontaria alla base del Titolo Esecutivo era stata iscritta dal Creditore Ipotecario cedente *Omissis*, sui pregressi identificativi degli attuali Sub.11 e Sub.12 e con gli attuali eseguiti in qualità di Terzi datori di ipoteca, risultando debitrice, non datore di ipoteca, la società *Omissis*

La provenienza ultraventennale dei cespiti è riconducibile alla Donazione ultraventennale del 1966 verso la sola Sig.ra Omissis, che ha poi venduto i diritti reali anche agli altri eseguiti nel 2004.

L'atto di pignoramento del ██████████, trascritto il ██████████ ai num.ri R.G. ██████████ R.P. ██████████, aggredisce i cespiti configurati dal sottoscritto CTU due lotti di seguito sinteticamente riportati unitamente ai dati catastali attuali→

**LOTTO UNO (EI 94/2021): Abitazione di tipo economico posta al piano primo con sovrastante sottotetto**, censita al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 3 e **Deposito in sottotetto, non abitabile**, accessibile tramite scala amovibile a predisporci e censito al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 5. L'appartamento **Sub.3** si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio per una superficie utile complessiva pari a circa **91,70 mq** con balconata e terrazzo con una superficie utile pari a **40,80 mq**.

Lotto 1 con accesso da via Spineta al numero civico 3.

#### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 1:**

Il tutto risulta attualmente censito in

- **Abitazione di tipo economico** - NCEU Comune di **NOCERA SUPERIORE** - FOGLIO 9, PARTICELLA 318, **SUB. 3** - CATEGORIA A/3 - CONSISTENZA 6 VANI - SUPERFICIE CATASTALE 121 mq - SUPERFICIE CATASTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 116 mq - RENDITA 526,79 €;
- **Deposito in sottotetto** - NCEU Comune di **NOCERA SUPERIORE** - FOGLIO 9, PARTICELLA 318, **SUB. 5** - CATEGORIA C/2 - CONSISTENZA 93 m<sup>2</sup> - SUPERFICIE CATASTALE 106 mq -- RENDITA 86,45 €;

**LOTTO DUE (EI 94/2021): Abitazione di tipo economico posta al piano terra con corte pertinenziale ed Autorimessa** censita al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 11 l'abitazione con **Autorimessa Sub.12** e **corte pertinenziale Sub. 6**, quest'ultima asservita a passaggio, per il tramite dello stesso cancello civico 5, verso altra unità immobiliare di proprietà degli eseguiti ma non pignorata ed afferente alla Part. 415.

L'appartamento **Sub.11** si compone di cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, deposito adibito a studio, con un'altezza utile interna pari a 2.60 m, per una superficie utile complessiva pari a circa **107,50 mq** con corte pertinenziale con una superficie utile pari a **70 mq**.

Lotto 2 con accesso da via Spineta al numero civico 5.

#### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO 2:**

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **Abitazione di tipo economico** - NCEU Comune di **NOCERA SUPERIORE** - FOGLIO 9, PARTICELLA 318, **SUB. 11** - CATEGORIA A/3 - CONSISTENZA 6 VANI - SUPERFICIE CATASTALE 143 mq - SUPERFICIE CATASTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 134 mq - RENDITA 526,79 €;
- **Autorimessa** - NCEU Comune di **NOCERA SUPERIORE** - FOGLIO 9, PARTICELLA 318, **SUB. 12** - CATEGORIA C/6 - CONSISTENZA 29 m<sup>2</sup> - SUPERFICIE CATASTALE 33 mq -- RENDITA 67,40 €;
- **Corte pertinenziale - Area Urbana** - NCEU Comune di **NOCERA SUPERIORE** - FOGLIO 9, PARTICELLA 318, **SUB. 6** - CATEGORIA F/1 - CONSISTENZA 120 m<sup>2</sup>

#### **Note catastali e su configurazione Lotti**

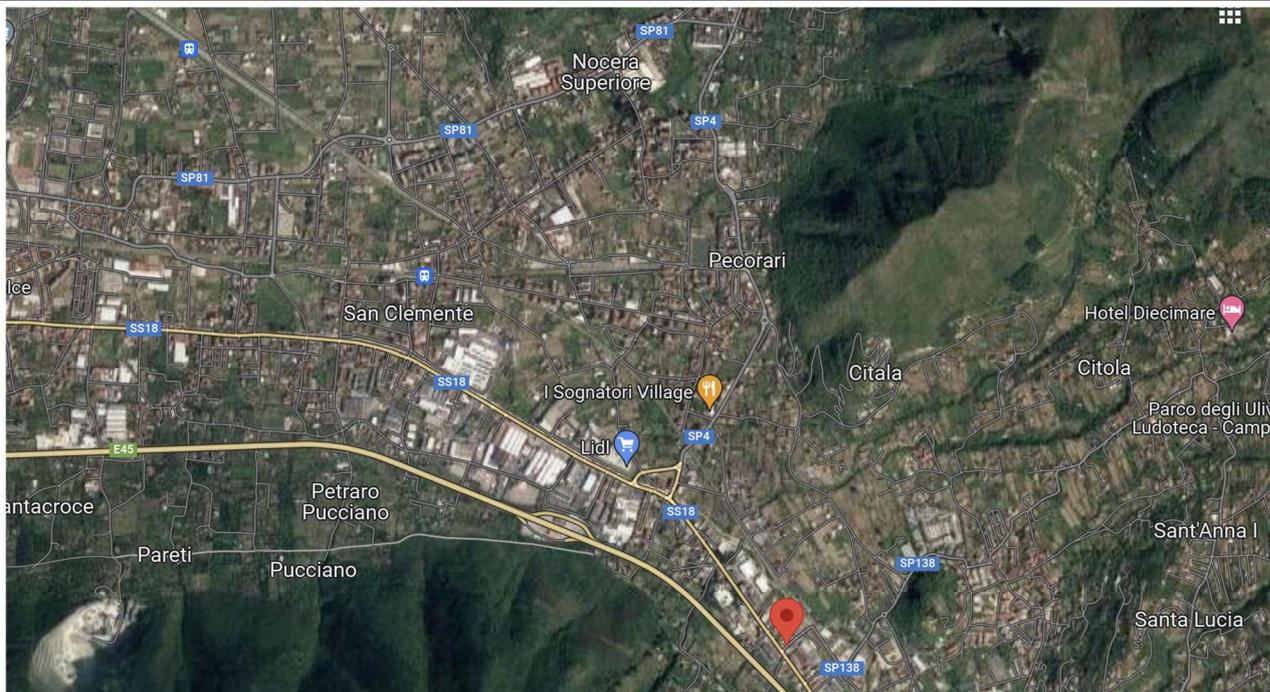
- La sottoscritta CTU ha configurato due Lotti distinti stante l'indipendenza, l'assenza di intercomunicazione e gli accessi separati dalla via Spineta/Tondi di ciascuno dei due appartamenti con pertinenze. In particolare il Lotto 1 prende accesso da cancello pedonale **civ. 3** e il Lotto 2 prende accesso da cancello carrabile **civ. 5**, entrambi civici di via Spineta/Tondi in Nocera Superiore.
- L'intero fabbricato di ubicazione Lotti Part. 318 compare riportato in Mappa Wegis
- Le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi tranne lievi discrasie limitate peraltro ai vani accessori del solo Lotto 2;

- Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI LOTTI

I lotti eseguiti sono ubicati nel Comune di Nocera Superiore (SA), in zona semiperiferica della città. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile dalla **SS 18 Tirrena Inferiore/SR18** e risulta ben collegata alle principali infrastrutture viarie che uniscono la città al resto della provincia. Il tutto ben traspare dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente il Lotti oggetto della presente E.I. 94/2021.





*Ortofoto di inquadramento generale dei Lotti in via Spineta civici 3 e 5.  
(fonte: Google Maps)*



*Ortofoto di dettaglio dei Lotti ubicati in Località Camerelle con la presenza di attività commerciali e produttive nel tratto, piuttosto urbanizzato, che collega i centri di Cava De Tirreni e Nocera Superiore. Non si escludono talune problematiche di congestionamento del traffico stradale limitate però a periodi temporali ristretti. Con riferimento all'opportunità di posti auto esistono limitate possibilità di parcheggio ai margini stradali e più ampie possibilità di attingere ad aree di parcheggio private o condivise con attività commerciali e produttive su superfici e capacità di posti auto consistenti.*

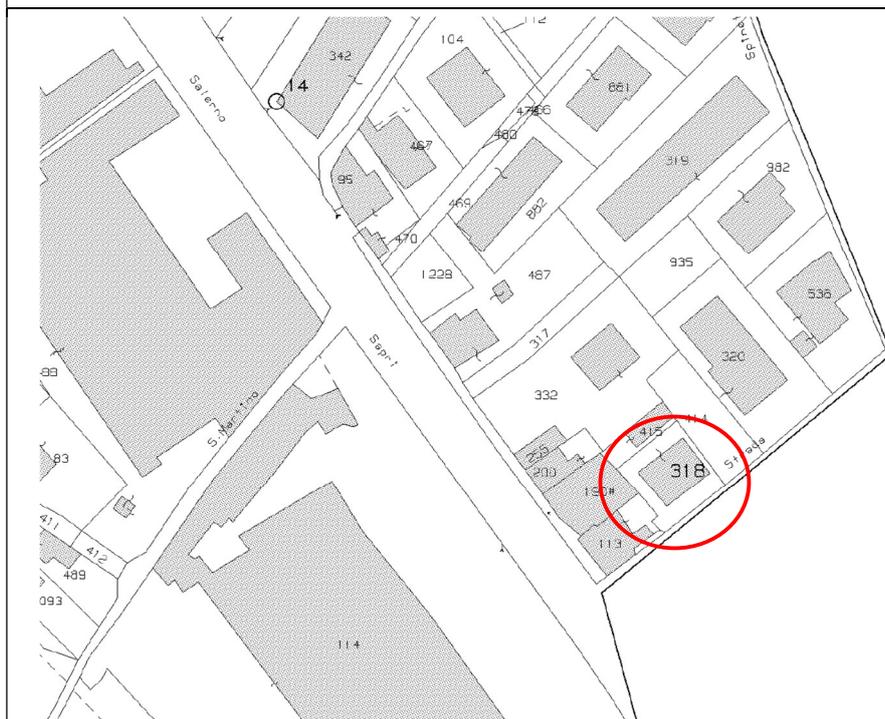
### Catasto ortofoto



marzo 30, 2023

1:1.000  
n 45 90 180

**Sovrapposizione Catasto/Ortofoto con indicazione del fabbricato di ubicazione Lotti Part. 318.**  
(fonte: Geoportale)



**Estratto Mappa WEGIS NCEU Nocera Superiore Fl.9 P.lla 318 in scala 1:1000. Entrambi gli accessi civ.3 e civ. 5 di via Spineta sono ubicati al margine stradale sul fronte Sud-Est del fabbricato. Si noti altresì sul confine particellare sul lato Nord- ovest la presenza del manufatto Part. 415 ugualmente intestato ai coobbligati ma non esplicitamente pignorato e non configurabile come lotto. Tale manufatto si avvantaggia dell'accesso civ. 5 afferente al Lotto 2.**

## CONFINI LOTTO 1

Il **lotto 1** (Sub.3 primo piano – Sub.5 sottotetto) risulta nel suo complesso delimitato e confinante:

- a **nord-est**, tramite affaccio con sottostante **viale** (Sub.6 Part.318 Fl.9) di natura non esclusiva ma asservita a passaggio coattivo afferente al sottostante Lotto 2;
- a **nord- ovest**, tramite affacci finestrati e balconati con la sottostante **porzione di corte** (Sub.6 Part.318 Fl.9) non esclusiva ma asservita a passaggio coattivo afferente al sottostante Lotto 2;
- a **sud- est**, tramite recinzione cancello pedonale civ. 3, **con la pubblica via Spineta/Tondi** di Località Camerelle di Nocera Superiore;
- a **sud - ovest**, tramite affaccio finestrato, con la sottostante porzione di **corte pertinenziale di natura esclusiva** (Sub.11 Part.318 Fl.9), afferente al sottostante Lotto 2;

*I confini del lotto 1 risultano agevolmente distinguibili e individuabili perché associati a ingressi, affacci, balconati, indicati in planimetrie catastali e di rilievo.*

## CONFINI LOTTO 2

Il **lotto 2** (Sub.6 corte – Sub. 11 appartamento - Sub. 12 autorimessa, tutti al piano terra) risulta nel suo complesso delimitato e confinante:

- a **nord-est**, tramite recinzione con **altra particella non esegutate** Part. 414 Fl.9;
- a **nord- ovest**, in assenza di recinzione ed in regime di asservimento a passaggio coattivo, **con manufatti e pertinenze afferenti alla Part. 415 Fl.9**, non esegutata, e ugualmente di proprietà debitoria in quanto catastalmente intestata ai debitori;
- a **sud- est**, tramite recinzione cancello carrabile civ. 5 **con la pubblica via Spineta/Tondi** di Località Camerelle di Nocera Superiore;
- a **sud - ovest**, tramite recinzione **con altre particelle non esegutate P.Ile 113-190 Fl.9**, di proprietà Terza;

*I confini del lotto 2 risultano agevolmente distinguibili e individuabili perché associati ad ingresso, recinzione e sul confine di nord- ovest limite particellare, chiaramente individuabile in Mappa Wegis e per confronto con lo stato dei Luoghi.*

## **QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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 n.2**

## **INQUADRAMENTO GENERALE DEL FABBRICATO P.IIa 318 E DESCRIZIONE ACCESSI LOTTO 1 e LOTTO 2**

**Il fabbricato bifamiliare con pertinenze Part.318, al cui interno sono ubicate le unità immobiliari eseguite, di cui al Lotto 1 e al Lotto 2, è costituito da due piani fuori terra, più un piano sottotetto con copertura a falde inclinate.**

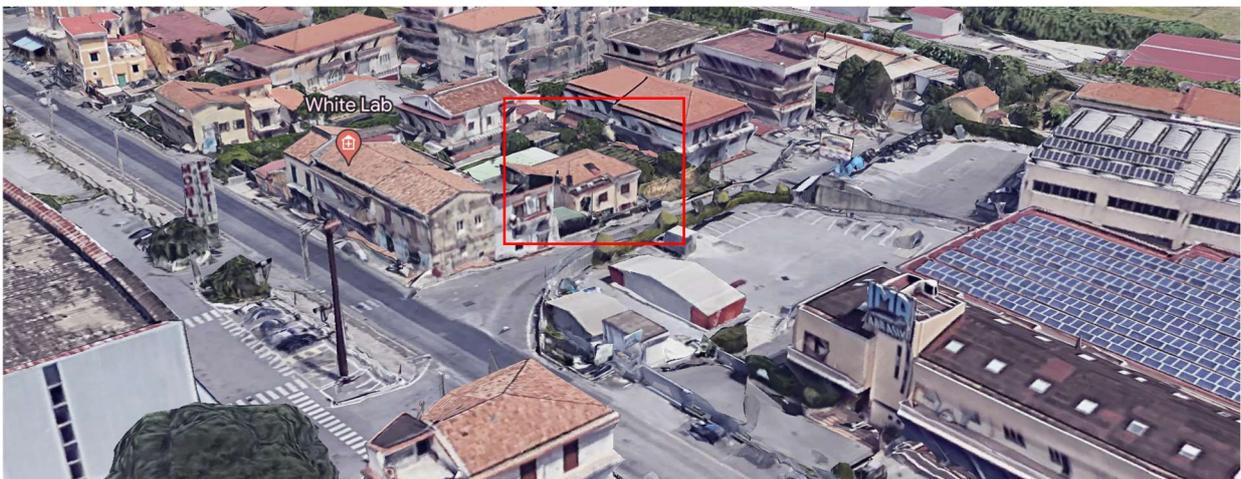
**Esso è realizzato a struttura mista, in parte intelaiata in parte in muratura portante.**

**Il complesso immobiliare si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.**

A tale fabbricato, in cui risiedono i due Lotti eseguiti, si accede dal lato Sud- Est della pubblica *via Spineta, ai numeri: civico 3 per il Lotto 1 e civico 5 per il Lotto 2.*

Il *civico 3* è protetto da cancello metallico pedonale attraverso il quale si può accedere sia all'appartamento, tramite pochi scalini, sia al sottotetto, tramite scala amovibile da posizionare in corrispondenza del terrazzo (*appartamento Sub.3 e sottotetto Sub. 5 entrambi afferenti al Lotto 1*).

Il *civico 5* è protetto da cancello metallico carrabile attraverso il quale si può accedere nella corte **Sub. 6** e quindi all'autorimessa **Sub. 12** e poi tramite pochi scalini anche all'appartamento **Sub. 11**. *Semplicemente si ricorda nuovamente che la Corte Sub. 6 è asservita a passaggio coattivo per l'accesso ad altre unità immobiliare in Part. 415, non eseguite.*



*Viste 3D del fabbricato P.lla 318 lato SUD- EST innesto di via Spineta su SS18, nell'ortofoto di cui sopra, e lato Nord- Est di prosecuzione di via Spineta. (Fonte Google Maps).*



## DESCRIZIONE INGRESSO AI LOTTI



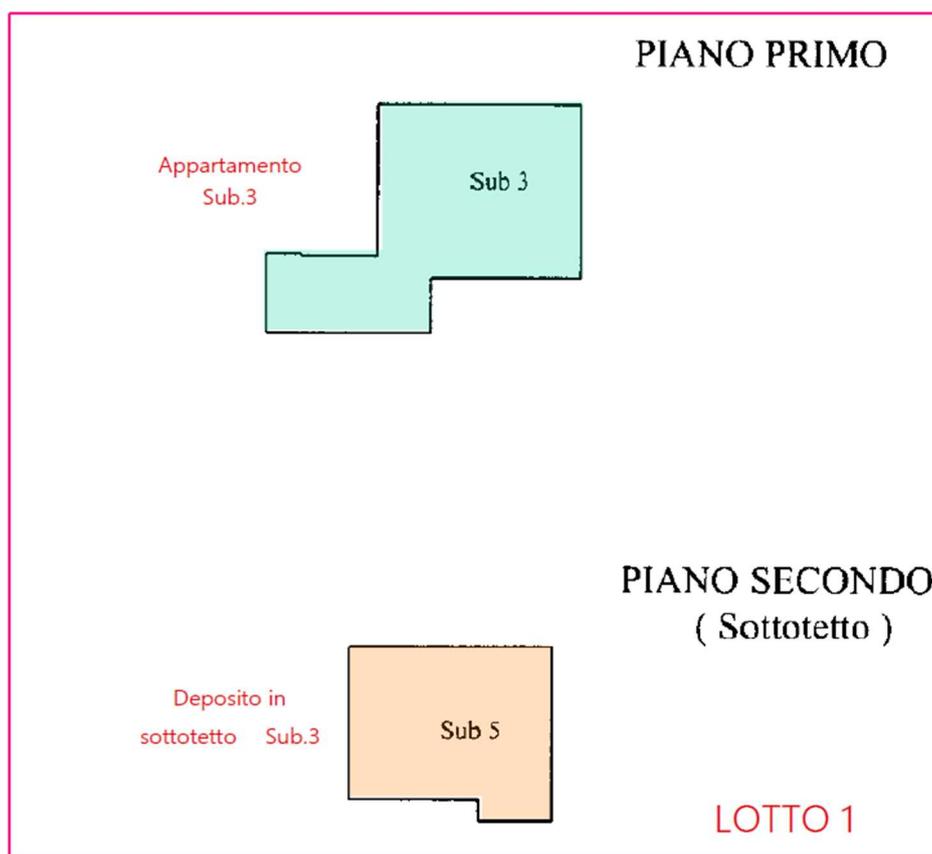
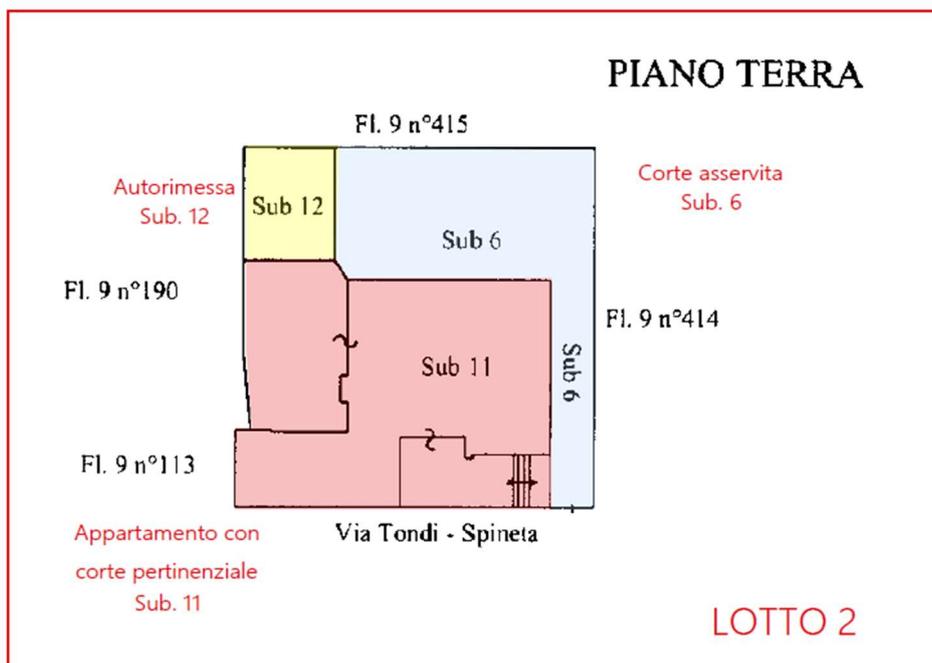
*Particolare degli ingressi, tra loro separati e indipendenti, ai due Lotti afferenti allo stesso fabbricato familiare con pertinenze.*



*Particolare dell'ingresso pedonale civ. 3 al Lotto 1, appartamento Sub. 3 e sottotetto Sub. 5*



*Particolare dell'ingresso carrabile civ.5 al Lotto 2 Appartamento Sub. 11, Autorimessa Sub. 12 e corte Sub.6, con servitù di passaggio verso manufatti Terzi.*



**Corografia Lotti su base elaborato planimetrico** con indicazione del Lotto 1 App. Sub. 3 al piano primo e sottotetto al Sub. 5 piano secondo, e del Lotto 2 Subb. 11 -12 e 6 al piano Terra. In particolare la corte Sub. 6 risulta contigua e asservita a passaggio per l'accesso ai manufatti, con pertinenze, insistenti sulla part. 415, non eseguita e contigua alla Part. 318, mentre gli altri confini rispetto ai mappali P.lle 190-113 e 414 sono delimitati da recinzioni e gli accessi ai Lotti avvengono dalla via Spineta/Tondi, in corrispondenza del civ. 3 per il Lotto 1 e del civ. 5 per il Lotto 2.

Segue descrizione Lotto 1 →

## DESCRIZIONE LOTTO 1

**LOTTO UNO: Abitazione di tipo economico posta al piano primo con sovrastante sottotetto**, censita al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 3 e **Deposito in sottotetto, non abitabile**, accessibile tramite scala amovibile a predisporci e censito al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 5. L'appartamento **Sub.3** si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio per una superficie utile complessiva pari a circa **91,70 mq** con balconata e terrazzo con una superficie utile pari a **40,80 mq**. Lotto 1 con accesso da via Spineta al numero civico 3.

L'appartamento **Sub. 3 posto al piano primo**, risulta accessibile da cancelletto metallico pedonale posto al margine stradale **civ. 3** della pubblica via Spineta, già ampiamente descritto al paragrafo precedente. Il cancello civ. 3 permette di accedere anche al terrazzo pertinenziale del Lotto 1 ed il **deposito/ sottotetto Sub. 5** risulta accessibile da tale terrazzo pertinenziale predisponendo scala esterna amovibile onde poter accedere al tetto a falde inclinate sul quale è ricavata un'apertura di accesso a tale deposito.

Il livello dell'unità immobiliare (App. Sub. 3) che ospita gli ambienti e i vani principali, è ubicato al piano primo e gode di una buona esposizione e luminosità, essendo dotato di quattro fronti liberi di affaccio. Detto livello di piano si compone di **quattro vani ed accessori**, così descritti:

- **1 Ampio salone;**
- **1 Cucina abitabile** dotata di **dispensa/ripostiglio;**
- **2 Camere da letto**, di discrete dimensioni;
- **2 Bagni**, in buone condizioni di manutenzione;
- **1 Disimpegno** di separazione della zona giorno alla zona notte;
- **1 Balcone** a servizio del bagno di servizio.

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

Le finiture del bagno sono ben tenute, avendo subito recenti interventi a nuovo in economia.

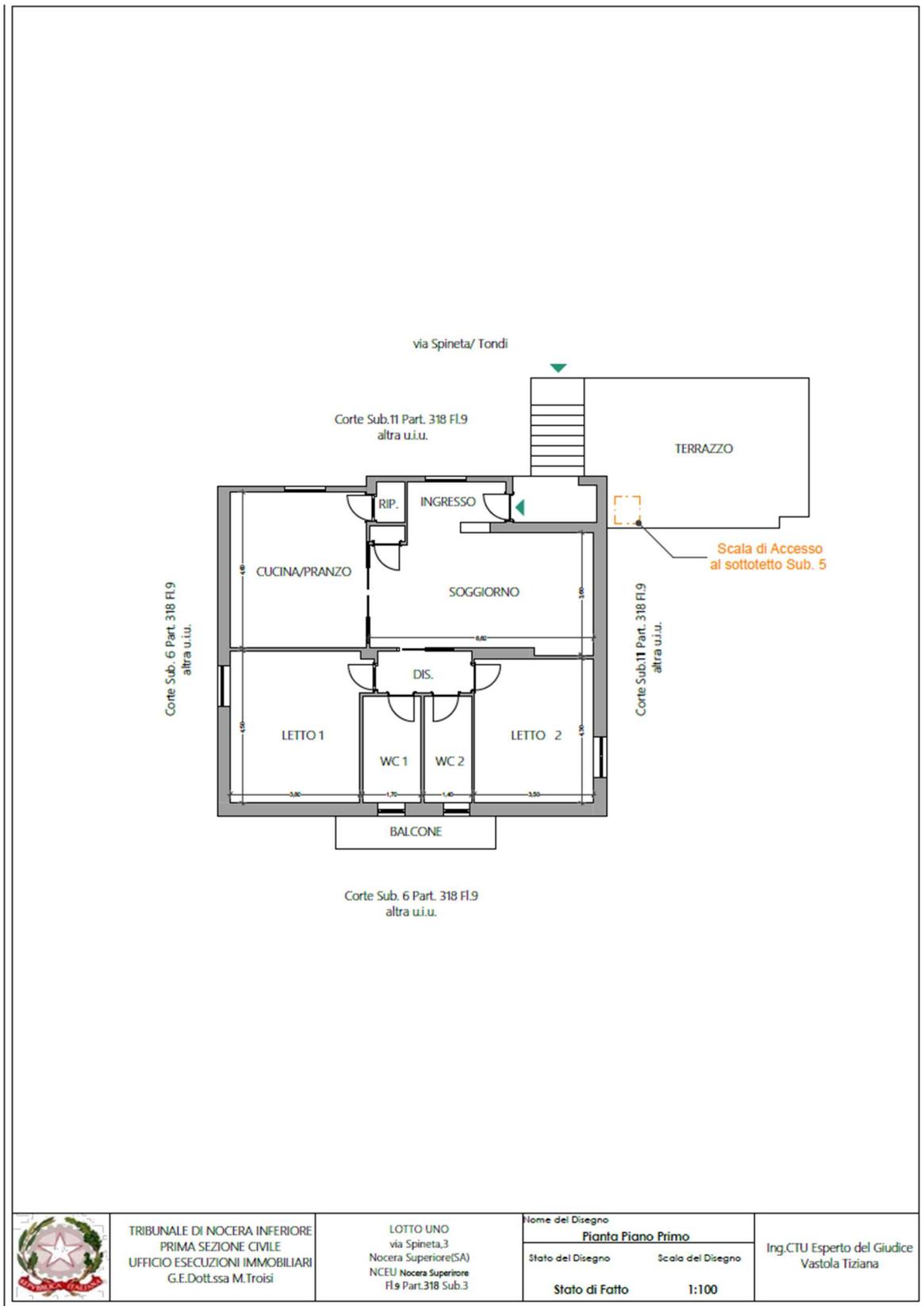
Gli infissi interni, del tipo tradizionale, consistono di porte in legno in discrete condizioni.

Gli infissi esterni in legno e vetro, sono muniti di persiane in plastica a protezione.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale.

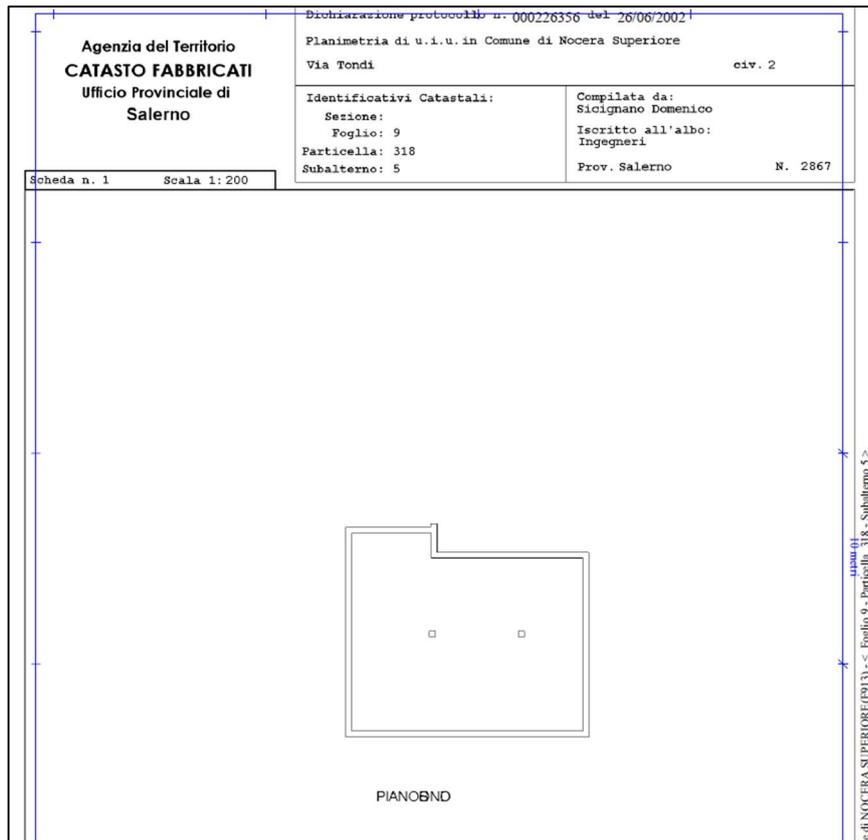
**Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento Sub. 3 di cui al Lotto Uno si può considerare soddisfacente e non meritevole di interventi urgenti.**

*Seguono planimetrie e foto →*

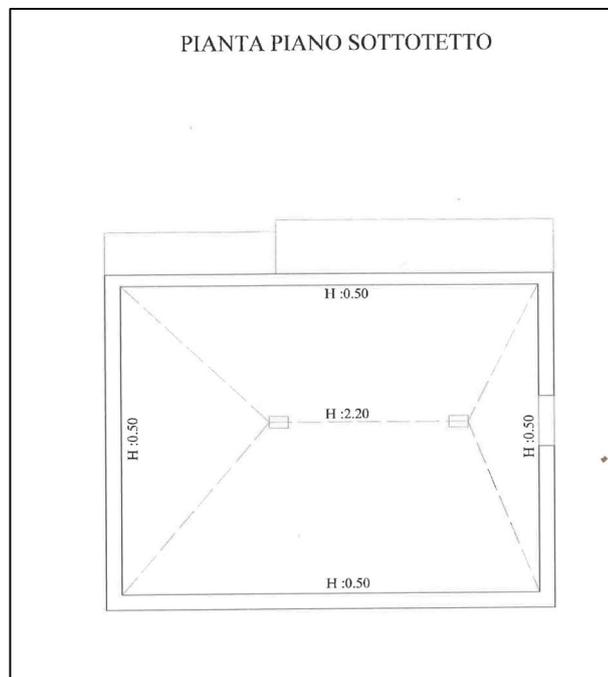


*Planimetria dell'appartamento Sub.3 afferente al Lotto Uno con indicazione di destinazioni d'uso pertinenze e caratteristiche dimensionali.*

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
 Ing. Vastola Tiziana



*Planimetria catastale del deposito, sottotetto non abitabile Sub.5 afferente al Lotto Uno*



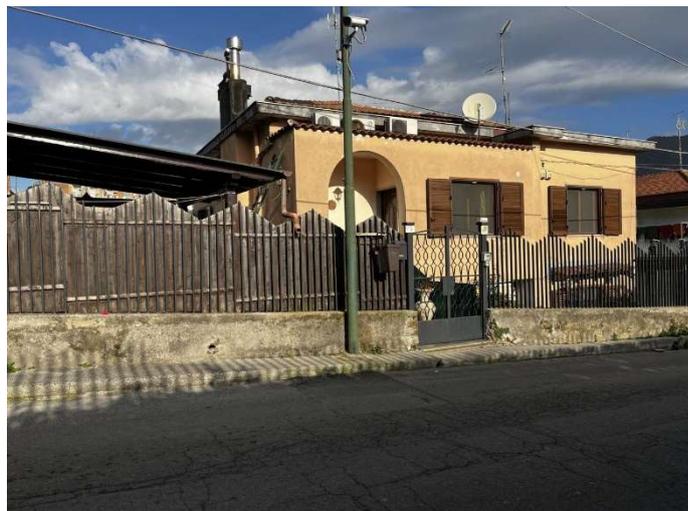
*Planimetria di progetto allegata alla Concessione in Sanatoria N.710 del 02/10/2008 del piano sottotetto non abitabile Sub.5.*

*Seguono foto interni Lotto 1 →*

---

**FOTO ACCESSO LOTTO 1**  
**Piano rialzato**

---



---

*Dettagli ingresso pedonale dalla pubblica via Spineta, civ. 3. A destra, un primo piano del cancello a battenti in ferro.*

---



---

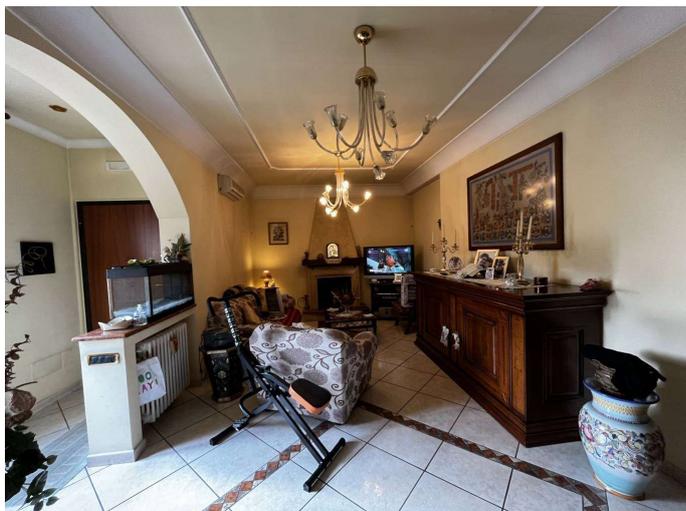
*Altre prospettive dell'accesso pedonale dal terrazzo pertinenziale interno al Lotto 1. Su tale terrazzo è possibile posizionare scala amovibile per accesso alla copertura del sottotetto e poi agli interni dello stesso.*

---

---

**FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB.3**  
**Piano rialzato**

---



*Ampio soggiorno, dotato di camino, al quale si accede direttamente dal disimpegno di ingresso.*



*Cucina abitabile, dotata di piccolo ripostiglio.*



*Disimpegno di accesso alle camere dalla zona giorno in corrispondenza dal vano salone.*

---



*Camera da letto 1*

---



*Camera da letto 2*

---



*Bagno 1 e Bagno 2 dotati rispettivamente di doccia e vasca. Il secondo utilizzato come bagno di servizio e dotato di accesso alla balconata che affaccia sul prospetto posteriore del fabbricato.*



*Diverse viste del balcone, con discreta visuale libera e senza ostacoli.*

Seguono foto terrazzo esterno pertinenziale Lotto 1→

---

**FOTO TERRAZZO PERTINENZIALE LOTTO 1**  
**Piano rialzato**

---



---

*: Terrazzo pertinenziale, pavimentato in cotto per esterni e coperto con tettoia, non assentita. Si noti, nella foto a destra, la scala in ferro amovibile che potrà essere predisposta dall'Acquirente per l'accesso al sottotetto.*

---



---

*Altre prospettive del terrazzo pertinenziale.*

---

*Segue Descrizione Lotto 2 →*

## DESCRIZIONE LOTTO 2

**LOTTO DUE: Abitazione di tipo economico posta al piano terra con corte pertinenziale ed Autorimessa** censita al NCEU Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 11 l'abitazione con **Autorimessa Sub.12 e corte pertinenziale Sub. 6, quest'ultima asservita a passaggio**, per il tramite dello stesso cancello civico 5, verso altra unità immobiliare di proprietà degli esecutati ma non pignorata ed afferente alla Part. 415.

L'appartamento **Sub.11** si compone di cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, deposito adibito a studio, con un'altezza utile interna pari a 2.60 m, per una superficie utile complessiva pari a circa **107,50 mq** con corte pertinenziale con una superficie utile pari a **70 mq**.

Lotto 2 con accesso da via Spineta al numero civico 5.

### Note su Lotto 2:

- L'appartamento presenta un'altezza netta soffitto pavimento di 2.60 m, leggermente inferiore al valore minimo di 2.70 m
- la corte pertinenziale Sub. 6 non è esclusiva ma è promiscua e asservita a passaggio per l'accesso a Part. 415 (manufatti con pertinenze non esecutati).

Sia l'appartamento **Sub. 11** posto al piano terra e l'Autorimessa **Sub. 12** risultano accessibili da cancello metallico carrabile **Civ.5** dalla pubblica via Spineta, già ampiamente descritto al paragrafo precedente., passando sulla corte pertinenziale Sub. 6.

L'unità immobiliare che ospita gli ambienti e i vani principali, è ubicato al piano terra e gode di una buona esposizione e luminosità, essendo dotato di quattro fronti liberi di affaccio. Detto livello di pian terreno si compone di vani principali ed ambienti accessori con destinazioni d'uso non sempre conformi rispetto alla planimetria catastale. Detti ambienti risultano così descritti:

- **1 Ampio salone** di ingresso con spazio a corte ribassato di pochi gradini rispetto al piano stradale e al piano della corte.
- **1 Cucina abitabile**, provvista di angolo cottura e spazio pranzo, ed intercomunicante con il salone.
- **3 Camere da letto**, di cui una matrimoniale e le altre due di dimensioni di dimensioni piuttosto ridotte senza peraltro una netta separazione tra lato giorno e lato notte;
- **2 Bagni**, uno in mediocri condizioni di conservazione con scarsa areazione e ricavato in un precedente ripostiglio, a servizio della zona giorno l'altro, in buone condizioni e più ampio, a servizio di una porzione dei vani letti;
- **1 Disimpegno** di separazione della zona giorno alla zona notte;
- **1 Stanza Studio** con altezza ridotta ad appena 2 m, riadattato da un deposito originario e tuttavia con comodo accesso di servizio alla corte esclusiva e all'autorimessa. Lo studio è peraltro contiguo al bagno per il tramite di una porta finestra.

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

**Le finiture del bagno principale** sono sufficientemente tenute.

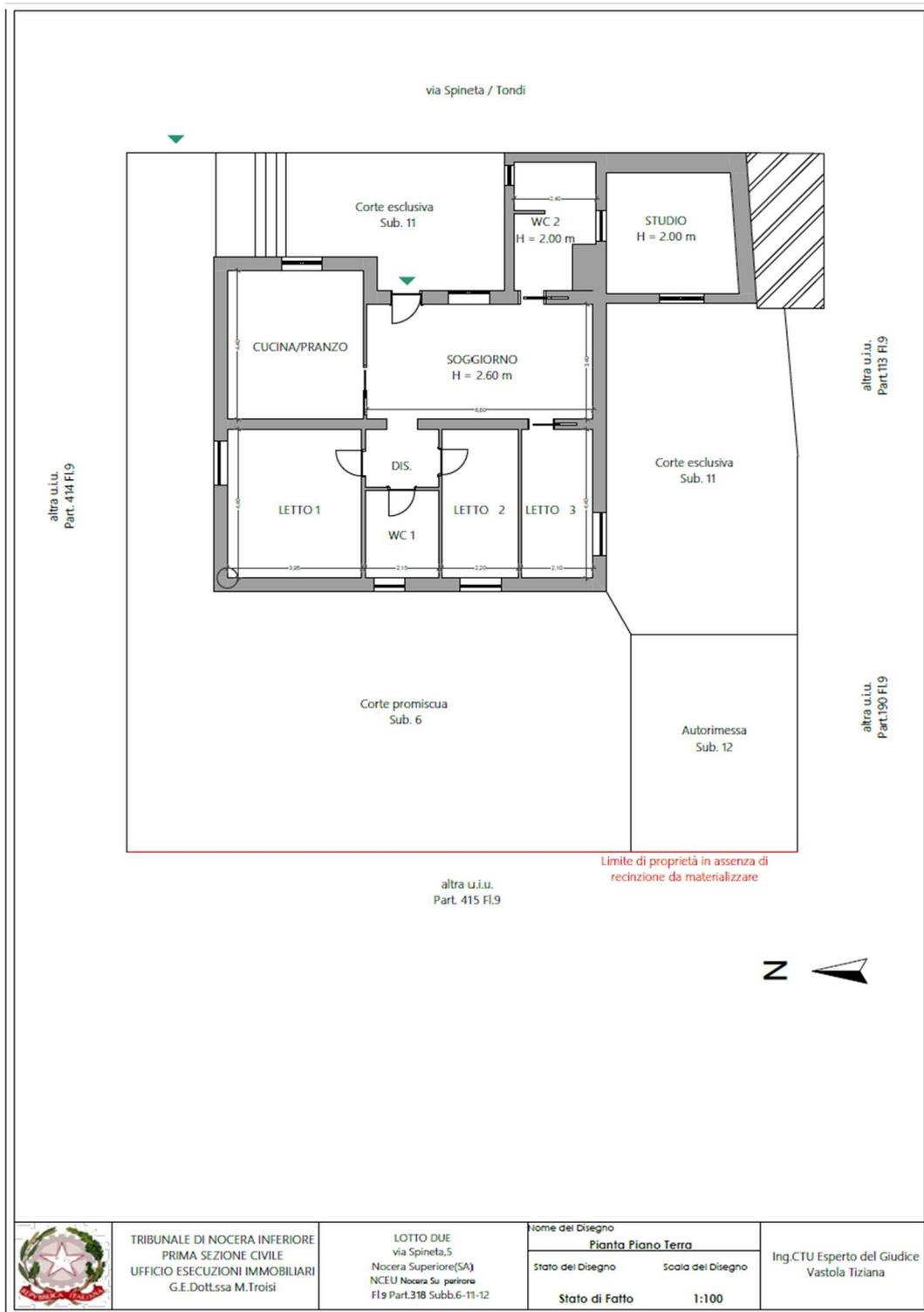
**Gli infissi interni**, del tipo tradizionale, consistono di porte in legno in discrete condizioni.

**Gli infissi esterni** in legno e vetro, sono muniti di persiane in plastica a protezione.

**Le tinteggiature delle pareti** sono realizzate con vernice tradizionale.

**Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento di cui al Lotto 2 si può considerare mediocre, con necessità di lavori di manutenzione localizzati all'ambiente salone, in uno dei due bagno e studio ricavato dal deposito.**

*Segue planimetria Sub.11 e foto Lotto 2 →*



*Planimetria dell'appartamento Subb.6-11-12 afferenti al Lotto 2 con indicazione di destinazioni d'uso pertinenze e caratteristiche dimensionali.*

---

**FOTO ACCESSO LOTTO 2**  
**Piano Terra**

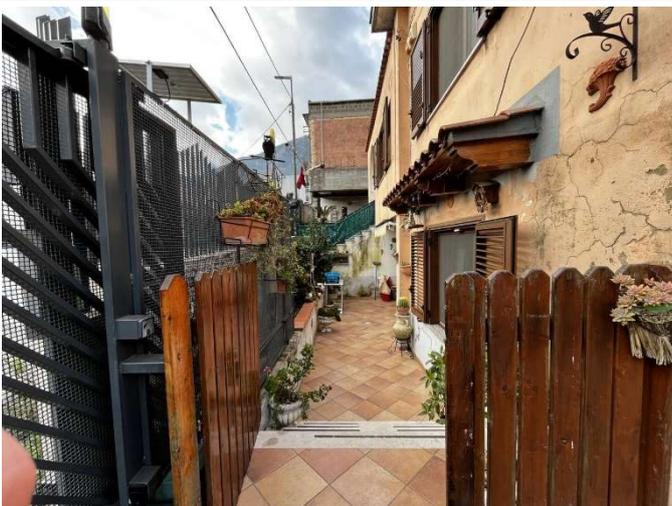
---



---

*Dettagli ingresso carrabile dalla pubblica via Spineta civ. 5, A destra, un primo piano del cancelletto in legno che consente l'accesso alla corte antistante la porta di accesso all'appartamento Sub. 11 di cui al Lotto 2.*

---



---

*Altre prospettive della corte antistante l'appartamento di cui al Lotto 2.*

---



---

FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 11  
Piano terra

---



*Ampio soggiorno, dotato di camino.*



*Altre viste del soggiorno. In evidenza lo sfondellamento del solaio presente in una ridotta zona dell'ambiente, trattasi di un varco dalla dimensioni limitate e assolutamente da occludere ripristinando l'uniformità dell'intradosso.*



*Cucina abitabile, con angolo cottura e spazio pranzo*



*Disimpegno di accesso alle camere.*



*: Camera da Letto 1, di tipo matrimoniale.*

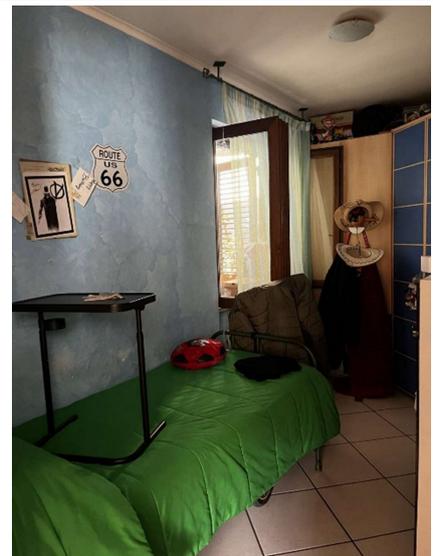


*Foto 37: Letto 2, di ridotte dimensioni*



*Bagno 1, dotato di vasca e a servizio dei vani Letto 1-2*

---



*Camera da Letto 3, il cui accesso avviene direttamente dall'ambiente soggiorno, senza separazione tra vano notte e ambiente giorno.*

---



**Bagno 2**, dotato di doccia e ricavato in un originario ripostiglio. Tale ambiente wc risulta aggredito da muffe e condense con aereazione da migliorare e ottimizzare, il bagno risulta passante sia dal salone sia dall'attiguo ex deposito riadattato a studio.



**Foto 46: Ex Deposito utilizzato a stanza studio** con altezza ridotta, ingresso di servizio dalla porzione di corte esclusiva e fenomeni condensa con necessità di migliorare l'aereazione dell'ambiente.

Seguono foto Autorimessa e corte Lotto 2 →

---

**FOTO ESTERNI LOTTO 2 - Piano Terra**  
**Corte Sub. 6 ed Autorimessa Sub. 12**

---



---

*Diverse viste della corte Sub. 6, nel tratto conformato a viale di accesso carrabile per attingere allo spiazzo sul lato di Nord- ovest promiscuo con Part. 415*

---



---

*Altre viste della corte Sub. 6. Lo spiazzo della maggior porzione della corte Sub. 6 non è recintabile in via esclusiva in quanto deve consentire l'accesso ai manufatti e pertinenze afferenti alla Part. 415*

---



*Viste dall'alto di parte della Corte Sub. 6 di cui al Lotto 2*



*Corte pertinenziale esclusiva al Sub. 11 di cui al Lotto 2. Tale porzione della corte, come anche indicato in planimetria catastale, è da intendersi esclusiva e non oggetto di asservimento a passaggio e la stessa risultando attigua all'ex deposito riadattato a studio può essere fruita in modalità pedonale con funzione di soggiorno esterno risultando già attrezzata con pavimentazione ed elementi di arredo con piante ornamentali e faretti.*

*Seguono foto Autorimessa Sub.12 →*

---

## FOTO AUTORIMESSA SUB. 12

### Piano Terra

---



---

*Vista dell'autorimessa Sub. 12 realizzata a struttura leggera censita ma da regolarizzare sotto il profilo urbanistico. Inoltre risulta è da sistemare apportando migliorie alla tenuta, l'estetica, il decoro e il manutenzione.*

---

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

Le unità immobiliari Sub.3 afferente al Lotto 1 e Sub. 11 afferente al Lotto 2 risultano **sprovviste di attestazione di prestazione energetica** e i **costi per la redazione** degli stessi si stimano in **150,00 Euro** cadauno.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
  - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
    - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
    - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
- Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
  - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
    - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
    - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1**

Le visure storiche dell'appartamento, afferente al **Lotto 1**, identificato in NCEU alla Particella 318 **Sub. 3** (rimasto inalterato) riportano correttamente gli intestatari quali Sig. **Omissis (nudo proprietario)** e la Sig.ra **Omissis (usufruttuaria)**, entrambi debitori e intestatari catastali all'attualità.

Si riepilogano di seguito, in forma tabellare gli identificativi del **Sub.3** (afferente al **Lotto 1**).

#### **- Abitazione di tipo economico - fog.9- part. 318 - sub.3**

#### **DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
<b>9</b>	<b>318</b>	<b>3</b>	<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>6 vani</b>	<b>121 m<sup>2</sup></b>	<b>116 m<sup>2</sup></b>	<b>526,79 €</b>

Le visure storiche del deposito in sottotetto, afferente al **Lotto 1**, identificato in NCEU alla Particella 318 **Sub. 5** (sottotetto afferente al **Lotto 1 ex Sub.2**) riportano correttamente gli intestatari quali Sig. **Omissis (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)**, Sig. **Omissis (nudo proprietario per 1/2)** e la Sig.ra **Omissis (usufruttuaria per 500/1000)**,

Si riepilogano di seguito, in forma tabellare gli identificativi del **Sub.5** (*affidente al Lotto 1*).

**- Deposito in sottotetto - fog.9- part. 318 - sub.5**

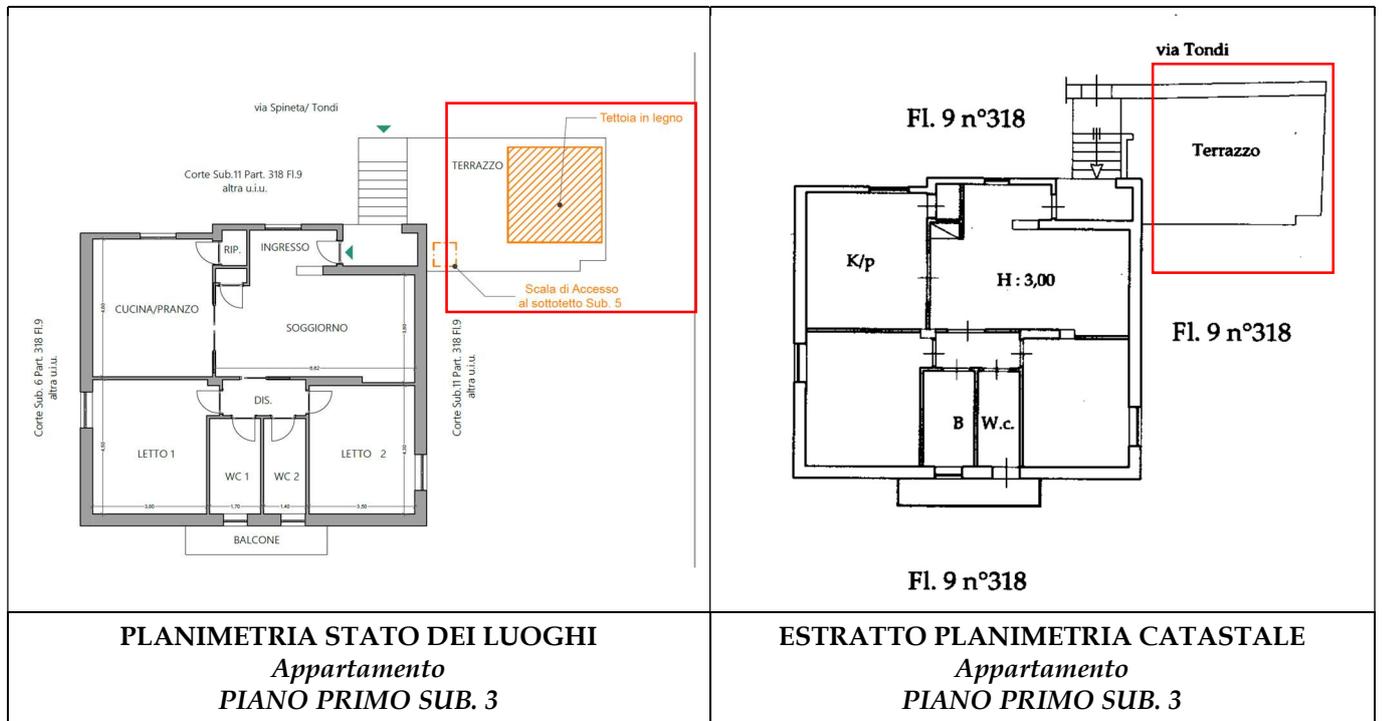
**DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
9	318	3	C/2	1	93 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	86,45 €

**SITUAZIONE CATASTALE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 01/01/1992**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
9	318	2	C/2	1	93 m <sup>2</sup>	5,5 vani	482,89 €

Si riportano separatamente, a maggior vantaggio di chiarezza anche grafico, la **planimetria catastale del Sub.3** presentata in data **28/07/2006** e la **planimetria dello stato effettivo dei luoghi**, dove non si evidenziano significativi elementi di difformità, se non per la presenza di tettoia in legno sul terrazzo antistante l'abitazione.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2**

Le visure storiche dell'appartamento e dell'autorimessa, afferenti al **Lotto 2**, identificate rispettivamente in NCEU alla Particella 318 **Sub. 11** e **Sub. 12** (*generati ex novo, successivamente all'iscrizione ipotecaria del [REDACTED] e tramite variazione catastale DOCFA dell'Ottobre 2012*), riportano correttamente l'intestatario il debitore Sig. **Omissis (proprietà 1/1 [REDACTED])**.

Si riepilogano di seguito, in forma tabellare gli identificativi del **Sub.11** e del **Sub.12** (*afferenti al Lotto 2*).

**- Abitazione di tipo economico - fog.9- part. 318 - sub.11**

**DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
9	318	11	A/3	1	6 vani	143 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	526,79 €

**- Autorimessa - fog.9- part. 318 - sub.12**

**DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale		Rendita
9	318	12	C/6	9	23 m <sup>2</sup>	33		67,40 €

Le visure storiche della corte Sub.6, afferente al **Lotto 2**, identifica la corte stessa, in NCEU alla Particella 318 **Sub.6** (*corte afferente al Lotto 2 ex Sub.2*). Tali visure storiche riportano correttamente gli intestatari quali Sig. **Omissis (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)**, Sig. **Omissis (nudo proprietario per 1/2)** e la Sig.ra **Omissis** (*usufruttuaria per 500/1000*),

Si riepilogano di seguito, in forma tabellare gli identificativi del Sub.6 (afferente al Lotto 2)

**Area Urbana/ Corte - fog.9- part. 318 - sub.6**

**DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale		Rendita
9	318	6	F/1		120 m <sup>2</sup>			

**SITUAZIONE CATASTALE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 01/01/1992**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
9	318	2	C/2	1	93 m <sup>2</sup>	5,5 vani	482,89 €

Si riportano separatamente, a maggior vantaggio di chiarezza anche grafico, la **planimetria catastale del Sub.11 presentata in data 04/04/2012** e la **planimetria dello stato effettivo dei luoghi**, dove non si evidenziano significativi elementi di difformità, se non per la diversa destinazione d'uso del ripostiglio e del deposito, attualmente adibiti a bagno e stanza studio.

<p>via Spineta / Iondi</p> <p>Corte esclusiva Sub. 11</p> <p>WC 2 H = 2.00 m</p> <p>STUDIO H = 2.00 m</p> <p>CUCINA/PANZO</p> <p>SOGGIORNO H = 2.60 m</p> <p>LETTO 1</p> <p>DIS.</p> <p>LETTO 2</p> <p>LETTO 3</p> <p>WC 1</p> <p>Corte esclusiva Sub. 11</p> <p>Corte promiscua Sub. 6</p> <p>Autorimessa Sub. 12</p> <p>Limite di proprietà in assenza di recinzione da materializzare</p> <p>altra u.l.u. Part. 414 FL9</p> <p>altra u.l.u. Part. 113 FL9</p> <p>altra u.l.u. Part. 190 FL9</p> <p>altra u.l.u. Part. 415 FL9</p>	<p>Via Tondi - Spineta</p> <p>Corte esclusiva</p> <p>dep. H: 2.00</p> <p>Rip. H: 2.60</p> <p>K/p</p> <p>Sub 6</p> <p>Corte esclusiva</p> <p>Sub 12</p> <p>FL. 9 n°113</p> <p>FL. 9 n°190</p>
<p><b>PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI</b>  <i>Appartamento</i>  <b>PIANO TERRA SUB. 11</b></p>	<p><b>ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE</b>  <i>Appartamento</i>  <b>PIANO TERRA SUB.11</b></p>

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda agli allegati 5 del volume allegati.

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

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

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

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

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

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

L'esperto configura in maniera sintetica ai fini della pubblicità commerciale, in ossequio al mandato ricevuto, i cespiti eseguiti nei seguenti Lotti:

**LOTTO UNO**: - piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo economico posta al piano primo con sovrastante sottotetto**, ubicati in **Nocera Superiore** alla via Spineta n. 3, piano 1, è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio per una superficie utile complessiva pari a circa **91,70 mq** con balconata e terrazzo con una superficie utile pari a **40,80 mq**, confina con a **nord-est**, tramite affaccio con sottostante **viale** (Sub.6 Part.318 Fl.9); a **nord- ovest**, con la sottostante **porzione di corte** (Sub.6 Part.318 Fl.9); a **sud- est**, con la pubblica **via Spineta/Tondi**; a **sud - ovest** con la sottostante porzione di **corte pertinenziale di natura esclusiva** (Sub.11 Part.318 Fl.9); sono riportati nel C.F. del Comune di **Nocera Superiore** al foglio **9**, **p.lla 318**, **subb. 3-5**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n.710 del 02/10/2008, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro **105.000, 00 €**;

**LOTTO DUE:** – piena ed intera proprietà di **Abitazione di tipo economico posta al piano terra con corte pertinenziale ed Autorimessa**, ubicati in **Nocera Superiore** alla via Spineta n. 5, piano T, è composto cucina, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, deposito adibito a studio, con un'altezza utile interna pari a 2.60 m, per una superficie utile complessiva pari a circa **107,50 mq** con corte pertinenziale con una superficie utile pari a **70 mq.**, confina con a **nord-est**, tramite recinzione con **altra particella non esegutate Part. 414 Fl.9**; **nord-ovest**, con **manufatti e pertinenze afferenti alla Part. 415 Fl.9**; a **sud- est**, con **la pubblica via Spineta/Tondi**; a **sud - ovest**, con **altre particelle non esegutate P.lle 113-190 Fl.9**, di proprietà Terza; sono riportati nel C.F. del **Comune di Nocera Superiore al foglio 9, p.lla 318, subb. 6-11-12**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a diversa destinazione d'uso del ripostiglio e del deposito, attualmente adibiti a bagno e stanza studio.; vi è concessione edilizia in sanatoria n.710 del 02/10/2008, a cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a fronte di talune difformità per destinazioni d'uso ed altezze improprie ad esse correlate, oltre che piccolo ampliamento volumetrico ed Autorimessa non assentita.

PREZZO BASE euro **88.000, 00 €**;

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del Debitrice 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 Debitrice dalla data dell'atto di acquisto.

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

- **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.5

I cespiti eseguiti, ubicati in Nocera Superiore, sono pervenuti nelle quote e per i diritti di seguito specificati, ai debitori Sig.ra **OMISSIS**, Sig. **OMISSIS**, Sig. **OMISSIS** e Sig.ra **OMISSIS**, in virtù del seguente titolo di proprietà:

- **Atto di Compravendite** del [redacted] Rep. [redacted] Racc. [redacted] per notaio Dott. *Omissis*, trascritto a Salerno il [redacted] ai n. ri [redacted], inerente alla vendita a **OMISSIS** (*seconda vendita*) della quota dell'intero in nuda proprietà dell'appartamento in Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 3 e della quota di 1/2 in nuda proprietà del deposito in Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 5 e della quota di 1/2 in nuda proprietà dell'area urbana in Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 6 da potere di **OMISSIS** che si riserva l'usufrutto, e la vendita a **Omissis** (*prima vendita*) della quota dell'intero in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'abitazione in Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 attuale Sub. 11 (ex Sub.4 con indicato nell'Atto) della quota dell'intero in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dell'autorimessa in Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 attuale Sub. 12 (ex Subb.7-8-10 come indicati nell'Atto) e della quota di 1/2 in nuda proprietà del deposito di sottotetto in Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 5 e della quota di 1/2 in nuda proprietà dell'area urbana in Nocera Superiore (SA) Foglio 9, Part. 318 Sub. 6 da potere di **OMISSIS**. *Omissis* si riserva l'usufrutto nell'ambito della prima vendita esclusivamente sulla quota 1/2 della porzione di area urbana Sub.4 di 21 m<sup>2</sup> e sull'ex Sub. 7 porzione di locale garage di 8 m<sup>2</sup>;

Relativamente alla **provenienza ultraventennali** si specifica quanto segue:

Il suolo su cui è stato edificato il fabbricato in cui risiedono i cespiti eseguiti afferenti al lotto 1 e al Lotto 2 è pervenuto alla dante causa Sig. *Omissis* con **Atto di Donazione** per notaio [redacted] di Roccapiemonte in data [redacted], registrato a Nocera Inferiore il [redacted] al n. [redacted]

Si precisa che il **pignoramento aggredisce tutti i diritti reali menzionati nell'Atto di Compravendita dell'atto del notaio [redacted]**, in quanto risultano coobbligati sia la venditrice Sig.ra *Omissis*, sia gli acquirenti Sig. *Omissis* che Sig. *Omissis*, con la coniuge di *Omissis*, Sig.ra *Omissis*, ugualmente eseguita.

Il sottoscritto CTU ha reperito l'Atto di Compravendita per Notaio Fasano del 2004. Per ulteriori dettagli e confronti, con l'Atto stesso e con la certificazione notarile si rimanda alla consultazione degli Allegati 3;

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la

verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del Debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

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

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

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

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

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

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

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

- 

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

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

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

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

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

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, dall'accesso effettuato dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nocera Superiore il giorno **24/03/2023**, si può affermare che il fabbricato originario è stato realizzato con un'originaria **Domanda di Permesso per la costruzione di una casa per civile abitazione**, presentata dal de cuius Sig. Omissis (coniuge deceduto di Omissis) in data XXXXXXXXXX, i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Domanda per ottenere il Permesso di esecuzione di Lavori Edili** per la costruzione di una casa per civile abitazione del **23/10/1963** a nome di Omissis (Capostipite degli attuali esecutati, deceduto);

Successivamente è stata istruita per necessita di manutenzione la seguente:

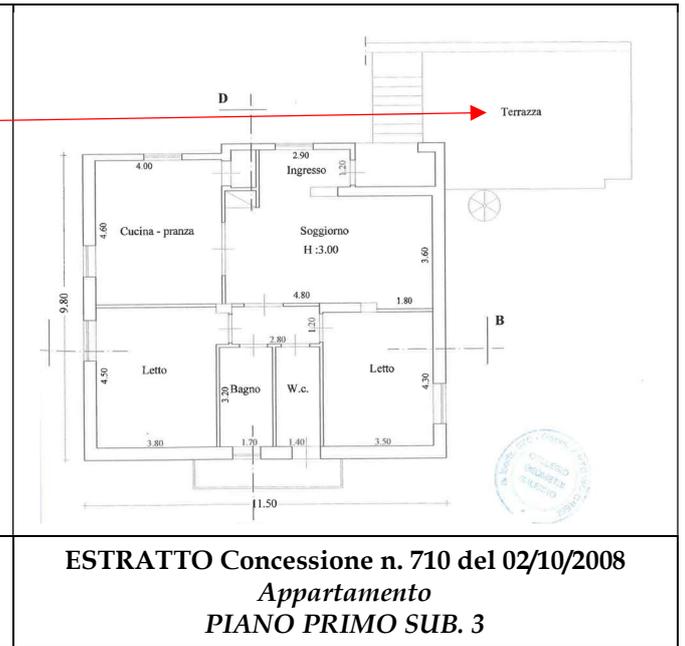
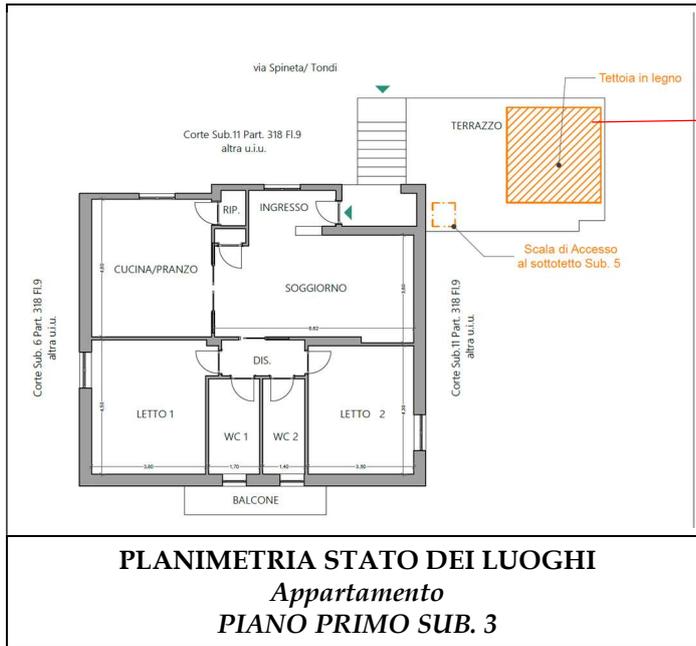
- **Denuncia Inizio attività per lavori di manutenzione straordinaria Prot. 2300** del 10/02/2004 relativi al **solo piano rialzato del fabbricato Part. 318 Fl.9** presentata dal Sig. Omissis;

Infine è stato presentato il seguente Titolo Edilizio in Sanatoria:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria N.710 del 02/10/2008 (prot. 21775)** ai sensi della **L.n.47/85** rilasciata ai Sigg. Omissis e Omissis, con attestazione rilascio comunicazione di esito favorevole e parere favorevole del RUP e del Tecnico Istruttore

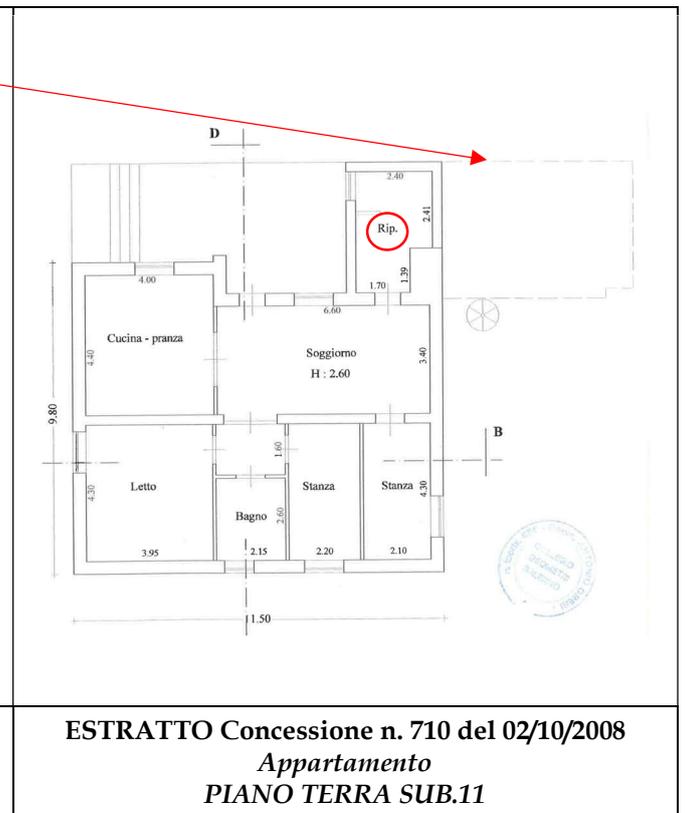
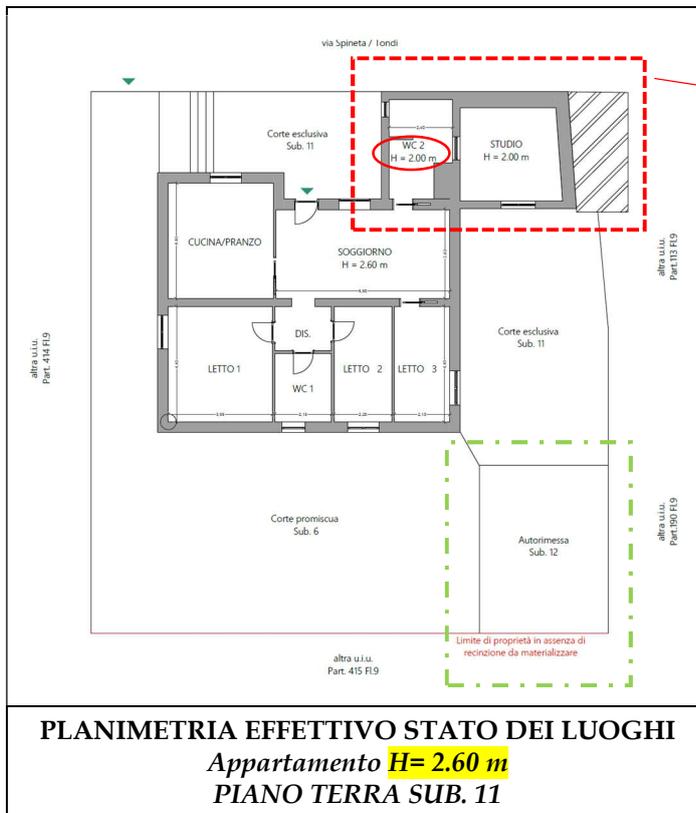
Dal confronto tra i grafici di progetto con i grafici assentiti della più recente Concessione Edilizia in Sanatoria n. 710 del 02/10/2008 e lo stato effettivo dei Luoghi si evince una sostanziale conformità nel caso del Lotto 1 di piano primo e sottotetto, a fronte di talune difformità per destinazioni d'uso ed altezze improprie ad esse correlate, oltre che piccolo ampliamento volumetrico ed Autorimessa non assentita, nel caso del Lotto 2 di piano terra. Il tutto di seguito più dettagliatamente Illustrato.

- *Segue confronto tra i grafici Concessori n.710/2008 e lo stato effettivo dei Luoghi →*



Emerge, per il **Lotto 1** il seguente elemento di difformità (cfr. All.ti 7):

- **Presenza di tettoia in legno** sul terrazzo antistante l'abitazione;



Emergono, in particolare, **per il Lotto 2** i seguenti elementi di raffronto (cfr. All.ti 7):

Al Piano Terra si rilevano:

- **Diversa destinazione d'uso di un originario ripostiglio** in cui è stato ricavato un wc;
- **Ampliamento volumetrico** con realizzazione di uno studio per altro con altezza eccessivamente ridotta a 2 m.
- **Altezza soffitto - pavimento dell'intero appartamento di 2.60 m** di poco inferiore allo standard minimo di 2.70 m.
- **Assenza della rappresentazione della autorimessa Sub. 12 a struttura leggera** nei grafici allegati al più recente Titolo Edilizio in Sanatoria.

Fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (*Comune di Nocera Superiore*) **a fini puramente estimativi** e di espletamento del mandato, la sottoscritta CTU ravvede i seguenti motivi di **detrazione**:

- Oneri legati a rimozione di ripristino/regularizzazione della tettoia di copertura del terrazzo esterno antistante l'abitazione oneri pari a circa 2.000 €, per il lotto 1.
- Per eventualità di ripristino/ regularizzazione, per un'aliquota di detrazione percentuale di circa il 10% per il Lotto 2, come più in dettaglio specificato nel successivo Quesito 12.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Risposta al QUESITO n.7**

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del 01/02/2023 **gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano così fruiti:**

- L'appartamento **Sub. 3** posto al piano primo e **affidente al Lotto 1** è abitato dal Sig. *Omissis* (debitore) unitamente al suo nucleo familiare, composto dalla moglie e da una figlia minorenni.
- L'appartamento **Sub. 11** posto al piano terra e **affidente al Lotto 2** è abitato dal Sig. *Omissis* e della Sig.ra *Omissis* (debitori) unitamente al loro nucleo familiare, comprendente due figli di maggiore età.
- Il sottotetto **Sub. 5**, l'autorimessa **Sub. 12** e la corte esterna Sub. 6 sono fruiti nella stessa misura dai nuclei familiari dei germani *Omissis* e Nicola e della loro madre Sig. *Omissis*, seppure dette pertinenze risultano agevolmente separabili come indicato dalla sottoscritta CTU nella configurazione dei due Lotti distinti.

Inoltre risultano **assenti contratti di locazione verso Terzi** (immobili da ritenersi liberi ai fini della presente EI 94/2021).

In ogni modo sulla situazione di possesso potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale.

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

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

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

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

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

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

a. La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

Con riferimento agli immobili pignorati, relativamente ai vincoli presumibilmente inquadrabili nella sezione B, da cancellare all'interno della procedura, rappresenta **l'esistenza di pignoramento intentato** dalla **Omissis** (Creditore ipotecario a cui è subentrata l'attuale procedente **OMISSIS** su cui è **incardinata la presente procedura** i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del [REDACTED] ai num.ri **R.G.** [REDACTED] **R.P.** [REDACTED], favore di **OMISSIS** (*cessionaria del credito vantato dal Creditore*

*Ipotecario Omissis e contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Debitori), sui cespiti di cui al Lotto 1 e al Lotto 2 esegutati e suddivisi in tre unità negoziali nella trascrizione del pignoramento eseguito per [REDACTED] oltre interessi e spese;*

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

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e alla base del titolo esecutivo*). *Ipoteca del [REDACTED] ai num.ri R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED], favore di Omissis (Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale precedente Omissis e contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (Debitori), sui cespiti di cui al Lotto 1 e al Lotto 2 esegutati (all'epoca censiti con i progressi identificativi come nell'atto per [REDACTED]). Ipoteca iscritta per 150.000,00 € oltre interesse e spese.*

Si rileva semplicemente che l'elenco di formalità per soggetto riferito ad Omissis e riportato in All. 6a non reca né l'atto di provenienza né le formalità pregiudizievoli a differenza degli elenchi degli altri soggetti coobbligati e ciò per pure anomalie d'ufficio nella traduzione informatizzata dei riferimenti ipotecari.

Con riferimento alle **Difformità urbanistico/ Edilizie**, descritte nel precedente Quesito 6, fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (*Comune di Nocera Superiore*) **a fini puramente estimativi** e di espletamento del mandato, la sottoscritta CTU ravvede i seguenti motivi di **detrazione: Oneri legati a rimozione di ripristino/regolarizzazione della tettoia di copertura del terrazzo esterno antistante l'abitazione oneri pari a circa 2.000 €, per il lotto 1,** **Per eventualità di ripristino/ regolarizzazione, per un'aliquota di detrazione percentuale di circa il 10% per il Lotto 2,** come più in dettaglio specificato nel successivo Quesito 12.

I rispettivi costi, così come innanzi indicati, sono stati detratti dal valore di mercato nella formazione del prezzo a base di vendita sia del Lotto 1 che dal Lotto 2.

*Per ulteriori dettagli su pignoramento e sua trascrizione si rimanda alla consultazione degli Allegati 2 e 6 con riferimento alle difformità di natura urbanistico/ edilizia nonché ai costi e agli interventi per la regolarizzazione del Lotto 1 e del Lotto 2, si è già detto ampiamente ai quesiti precedenti a cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.*

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

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

### **Risposta al QUESITO n.9**

Si precisa che i beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale.**

Piuttosto si rimarca nuovamente l'esistenza di un asservimento di fatto al passaggio coattivo della corte carrabile Sub. 6 afferente al Lotto 2 in favore di manufatti e pertinenze dominanti e non eseguite Part. 415 ugualmente di proprietà dei debitori ma non pignorata. Tale carattere di promiscuità si riflette sotto il profilo estimativo in un'aliquota minusvalente da conferire alla porzione di corte promiscua.

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

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

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

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

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

### **Risposta al QUESITO n.10**

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

Pur non essendo esplicitamente trascritta si rimarca nuovamente l'esistenza di un asservimento di fatto al passaggio coattivo della corte carrabile Sub. 6 afferente al Lotto 2 in favore di manufatti e pertinenze dominanti e non esegutate Part. 415 ugualmente di proprietà dei debitori ma non pignorata. Tale carattere di promiscuità si riflette sotto il profilo estimativo in un'aliquota minusvalente da conferire alla porzione di corte promiscua

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

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

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

**Risposta al QUESITO n.11**

**Sugli immobili, oggetto di pignoramento, non insisterebbe organismo condominiale.**

Sugli aspetti eventualmente di promiscuità, quale la servitù di passaggio e/o condominiali, stante la sovrapposizione degli appartamenti di cui ai due Lotti distinti, si dovrà fare affidamento una volta trasferiti i cespiti ad evidenti rapporti di buon vicinato, mentre in itinere di procedura potrà in ogni caso relazionare più ampiamente e dettagliatamente la Custodia Giudiziale, già predisposta dall'Ill.mo GE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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 n.12**

Preso atto dello stato di conservazione e manutenzione delle unità immobiliari ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, nonché valutate le consistenze superficiali e volumetriche di tutte le componenti afferenti, oggetto di pignoramento, di cui al **Lotto 1** (Appartamento Sub.3-Deposito in sottotetto Sub.5) e al **Lotto 2** (Appartamento Sub.11-Autorimessa Sub.12 e corte in parte promiscua in parte esclusiva Sub.6 ), la stima di cui alla presente EI 94/2021, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*. Sono stati adottati i valori medi in quanto l'immobile è stata prevista l'applicazione di opportune aliquote per contemperare sia le plusvalenze pertinentziali, sia le minusvalenze legate a problemi di umidità e residue regolarizzazione/ripristini in particolare per il Lotto 2, ed in minore misura per il Lotto 1.

E pertanto, **Il valore unitario è stato in seguito moltiplicato per la consistenza superficiale effettivamente rilevata, praticando le aliquote più volte evidenziate anche con reperti fotografici, il tutto** onde pervenire ai **Prezzi base di vendita** (*Valori a base d'Asta dell'interesse del Lotto 1 e del Lotto 2*).

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

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le Abitazioni di tipo economico cat A/3 forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località Camerelle del Comune di Nocera Superiore (SA) ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO:

### Valori OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: SALERNO

Comune: NOCERA SUPERIORE

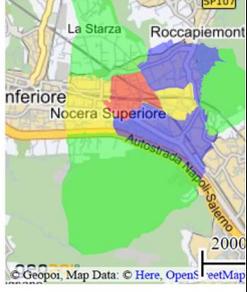
Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE TRA AUTOSTRADA E STRADA STATALE - VIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	670	990	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	850	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	640	770	L	2,2	3,1	L



**Vunitario su base omi App.= (580+850)/2 = 715 €/mq di sup. equivalente**

## Borsino Immobiliare

**ZONA** INDUSTRIALE TRA AUTOSTRADA E STRADA STATALE VIA NAZIONALE

📍 Posizione Zona

Semiperiferia

🏠 Tipologia Prevalente

Capannoni Tipici

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.005**

Valore medio

Euro **1.295**

Valore massimo

Euro **1.586**

[Valuta subito questo immobile](#)

**Vunitario su base Borsino Immobiliare = 1295 €/mq di sup. equivalente**

## Quotazioni Metroquadro

### Quotazioni MetroQuadro

[Indietro](#)



**Nocera Superiore - Periferica/INDUSTRIALE TRA AUTOSTRADA E STRADA STATALE - VIA NAZIONALE, NOCERA SU**

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	900	3,5
2022	Abitazioni tipo economico	800	3
2022	Abitazioni Signorili	950	4
2022	Ville e Villini	1000	4
2022	Box	700	3,5
2022	Magazzini Depositi	750	3
2022	Negozi	1100	5,5
2022	Uffici	700	4
2022	Laboratori	700	3
2022	Capannoni industriali	400	4

▪ **Vunitario su base Metro Quadro App. = 800 €/mq di sup. equivalente**

Mediando le tre fonti indirette, più accreditate sopra riportare, con valori unitari peraltro molto simili tra di loro, si ottiene:

**Valore Unitario medio Abitazioni di tipo economico loc. Camerelle**

- **Vunitario medio App.** =  $\frac{715+1.295+800}{3} \approx 936 \text{ €/mq}$  di sup. equivalente

**STIMA LOTTO 1**

**Calcolo delle superfici omogenizzate Lotto 1**

Per una giusta valutazione di tutte le componenti del Lotto 1 ( *balcone, terrazzo e deposito in sottotetto* ) sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze maggiormente congruenti all'effettivo stato dei Luoghi, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

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

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo

<b>OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI SUB. 3</b>				
<b>Appartamento</b>				
	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98) Coeff. Di omogenizzazione	Superfici lorde reali	Superfici Raggiugliate e omogenizzate
<b>PIANO 1</b>	Residenziale ( <i>App. Piano Primo</i> )	1.00	91,70 m <sup>2</sup>	91,70 m <sup>2</sup>
	Balconi e Terrazzi	0.25	40,80 m <sup>2</sup>	10,20m <sup>2</sup>
<b>TOTALE sup. equivalente Appartamento Sub. 3</b>				<b><u>101,90 m<sup>2</sup></u></b>

OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI SUB. 5 Deposito in sottotetto non agevolmente accessibile e con caratteristiche tali da non poter essere adattato all'uso abitativo				
PIANO 2	Sottotetto non abitabile	0.15	93,00 m <sup>2</sup> (consistenza catastale)	13,95 m <sup>2</sup>
TOTALE sup. equivalente Sub.5				<u>13,95 m<sup>2</sup></u>

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRESIVO DELLE  
OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI**

	<i>Sup. equivalente</i>	<i>Vunitario medio</i>	<i>Valore di mercato</i>
APPARTAMENTO SUB.3	101,90_mq	936 €/mq	<b>95.378,40 euro</b>
DEPOSITO IN SOTTOTETTO SUB.5	13,95 mq	936 €/mq	<b>13.057,20 euro</b>
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 1</b>			<b>108.435,60 euro</b>

Valore di mercato Lotto 1 = 108.435,60 euro ≈ **108.500,00 €** in cifra tonda;

Ferma restando piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente, nonché ogni parere degli Uffici Tecnici Comunali di Nocera Superiore e del Catasto (Agenzia del Territorio) la sottoscritta CTU ravvede sotto i diversi profili catastali, edilizio/urbanistici, **a fini puramente estimativi**, i seguenti fattori minusvalenti, a praticarsi sul valore di mercato sopra indicato :

<i>Valore di mercato al netto delle detrazioni LOTTO 1</i>	<b>108.500,00 €</b>
<b>Oneri legati a rimozione di ripristino/regolarizzazione copertura terrazzo esterno</b>	<b>-2.000,00 €</b>
<b>Piccola manutenzione di ripresa tinteggiature di taluni soffitti ed esterni.</b>	<b>-1.500,00 €</b>
<b><u>STIMA PREZZO BASE DI VENDITA</u></b> (Valore di mercato meno minusvalenze)	<b>105.000,00 €</b>

**VALORE base d'asta LOTTO 1 = 105.000,00 €**

Segue Stima Lotto 2 →

## STIMA LOTTO 2

### Calcolo delle superfici omogenizzate Lotto 2

Per una giusta valutazione di tutte le componenti del Lotto 2 ( *corte esclusiva e corte promiscua* ) sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze maggiormente congruenti all'effettivo stato dei Luoghi, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso. In particolare è stata presa in considerazione la condizione di asservimento al passaggio coattivo della maggior consistenza della corte esterna Sub.6 , nonché l'altezza soffitto pavimento piuttosto ridotta e pari a 2.60 m , oltre che le necessità di consistenti interventi di ripristino, destinazioni d'uso e/o rimozione volumetriche in eccesso.

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

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo

<b>OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI SUB. 11</b>				
<b>Appartamento</b>				
	Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.198/98) Coeff. Di omogenizzazione	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
PIANO T	Residenziale (App. Piano Terra <b>H=2.60</b> )	0.90 <i>Altezza ridotta soffitto pavimento</i>	107,50 m <sup>2</sup>	96,75 m <sup>2</sup>
	Corte esclusiva antistante Ribassata	(5%÷ 10%=7,5%) 0.075	30,00 m <sup>2</sup>	2,25 m <sup>2</sup>
	Corte esclusiva retrostante Attrezzata a giardino	0.10	40,00	4,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE sup. equivalente Sub. 3</b>				<b><u>103,00 m<sup>2</sup></u></b>

OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI SUB. 12 Autorimessa				
PIANO T	Autorimessa (a struttura leggera da assentire)	0.20	29,00 m <sup>2</sup>	5,80 m <sup>2</sup>
TOTALE sup. equivalente Sub.5				<u>5,80 m<sup>2</sup></u>
OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI SUB. 6 Corte promiscua asservita a passaggio di Terzi				
PIANO T	Corte pertinenziale non esclusiva	0.05	120,00 m <sup>2</sup>	6,00 m <sup>2</sup>
TOTALE sup. equivalente Sub.5				<u>6,00 m<sup>2</sup></u>

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI**

	<i>Sup. equivalente</i>	<i>Vunitario medio</i>	<i>Valore di mercato</i>
APPARTAMENTO SUB.11	103,00_mq	936 €/mq	<b>96.408,00 euro</b>
AUTORIMESSA SUB.12	5,80 mq	936 €/mq	<b>5.428,80 euro</b>
CORTE NON ESCLUSIVA SUB.6	6,00 mq	936 €/mq	<b>5.616,00 euro</b>
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO 2</b>			<b>107.452,80 euro</b>

**Valore di mercato Lotto 2 = 107.452,8 euro ≈ 107.500,00 € in cifra tonda;**

Ferma restando piena facoltà e discrezionalità dell'Acquirente, nonché ogni parere degli Uffici Tecnici Comunali di Nocera Superiore e del Catasto (Agenzia del Territorio) la sottoscritta CTU ravvede sotto i diversi profili catastali, edilizio/urbanistici, **a fini puramente estimativi**, i seguenti fattori minusvalenti, a praticarsi sul valore di mercato sopra indicato, legati ad oneri di ripristino, rimozione, regolarizzazione ed interventi contro i fenomeni di umidità: →

<i>Valore di mercato al netto delle detrazioni del LOTTO 2</i>	<b>107.500,00 €</b>
<i>Oneri legati a tentativi regolarizzazione/demolizione parziale/ripristino destinazioni d'uso assentite di taluni vani del Sub.11 (in percentuale sul valore di mercato )</i>	-10 % <b>(≈ - 11.000,00 €)</b>
<i>Oneri legati a interventi manutentivi di ripristino puntuale sagoma solaio e attenuazione di fenomeni di condensa, peraltro accentuati nei vani oggetto di regolarizzazione/ripristino</i>	Ulteriore -5 % <b>(≈ - 6.000,00 €)</b>
<i>Oneri legati a sanificazione e smaltimento residui materiali di risulta sull'intero pian terreno.</i>	<b>-500,00 €</b>
<i>Oneri legati a regolarizzazione autorimessa Sub. 12</i>	<b>-2.000,00 €</b>
<b><u>STIMA PREZZO BASE DI VENDITA</u></b> <i>(Valore di mercato meno minusvalenze)</i>	<i>(107.500,00 € - 19.500 €)</i> <b>88.000,00 €</b>

**VALORE base d'asta LOTTO 2 = 88.000,00 €**

Segue Aspetto ripartizione quantitative delle singole titolarità nell'ambito dei Lotti →

Premesso e rimarcato che il pignoramento aggredisce l'interezza dei cespiti, e che pertanto non si pone a priori la problematica della quantificazione dei singoli diritti reali di ciascuno dei contitolari sui due Lotti, nel solo caso dovesse effettuarsi un ipotetico riparto distributivo dei residui dividendi verso i contitolari esegutati, a valle delle vendite giudiziarie, a vantaggio della Preg.ma Custodia Giudiziale e sfruttando il seguente prospetto

**Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%**

Anno di riferimento: 2023

<b>Età Usufruttuario</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>% Usufrutto</b>	<b>% Nuda Proprietà</b>
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

**NOTA:** la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento **2023**.

Da tale primo prospetto si evince un'incidenza del valore dell'usufrutto di Omissis compreso nell'intervallo di confidenza 20÷25 % (**uguale ≈ 22,5 %**).

Calibrando le incidenze di ciascun diritto reale per ciascuna pertinenza sulla base dell'aliquota di superficie equivalente, si riesce a scorporare, dal valore omnicomprensivo dei Lotti, l'incidenza delle singole pertinenze e dunque e quella dei singoli diritti reali come viene computato nei seguenti due quadri, separati e distinti per ciascun lotto.

<b>LOTTO 1</b>			
<b>Unità immobiliare Lotto 1 (valore a base d'asta 105.000,00 €)</b>	<b>Incidenze percentuali delle singole pertinenze</b>	<b>Quote di proprietà</b>	<b>Diritto in percentuale anche in caso di aggiudicazione ad un valore differente dal prezzo base di Vendita.</b>
<b>Appartamento Sub.3 (affidente al Lotto 1)</b>	$(101.90 \text{ m}/115.85 \text{ m}) * 100 =$  <b>88 %</b> di 105.000,00 €  <b><u>92.400,00 €</u></b>	Usufrutto 1/1 <b>Omissis (pari a 22,5%)</b>	$22.5\% * 92.400 \text{ €} =$  <b><u>20.790 €</u></b>
		Nuda proprietà 1/1 <b>Omissis (pari a 77,5%)</b>	$77,5\% * 92.400 \text{ €} =$  <b><u>71.610 €</u></b>
<b>Dep.SottotettoSub.5 (affidente al Lotto 1)</b>	$(13,95 \text{ m}/115.85 \text{ m}) * 100 =$  <b>12 %</b> di 105.000,00 €  <b><u>12.600,00 €</u></b>	Usufrutto 500/1000 <b>Omissis</b>	$0.5 * 22.5\% * 12.600 \text{ €} =$  <b><u>1.417,50 €</u></b>
		Nuda proprietà 1/2 <b>Omissis</b>	$0.5 * 77,5\% * 12.600 \text{ €} =$  <b><u>4.882,50 €</u></b>
		Piena proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni <b>Omissis</b>	$0.5 * 0.5 * 12.600 \text{ €} =$  <b><u>3.150,00 €</u></b>
		Piena proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni <b>Omissis</b>	$0.5 * 0.5 * 12.600 \text{ €} =$  <b><u>3.150,00 €</u></b>
<b>Aliquote ipotetici residui dividendi per ciascuno dei contitolari Lotto 1</b>		<b>Omissis</b>	$[(20.790 \text{ €} + 1.417,50 \text{ €}) / 105.000 \text{ €}] * 100$  <b><u>21,15%</u></b>
		<b>Omissis</b>	$[(71.610 \text{ €} + 4.882,50 \text{ €}) / 105.000 \text{ €}] * 100$  <b><u>72,85%</u></b>
		<b>Omissis</b>	$(3.150 \text{ €} / 105.000 \text{ €}) * 100$  <b><u>3,00 %</u></b>
		<b>Omissis</b>	$(3.150 \text{ €} / 105.000,00 \text{ €}) * 100$  <b><u>3,00 %</u></b>

<b>LOTTO 2</b>			
<b>Unità immobiliare Lotto 2 (valore a base d'asta 105.000,00 €)</b>	<b>Incidenze percentuali delle singole pertinenze</b>	<b>Quote di proprietà</b>	<b>Diritto in percentuale anche in caso di aggiudicazione ad un valore differente dal prezzo base di Vendita.</b>
<b>Appartamento Sub.11</b>	(103 m/114.80m) *100=  <b><u>89,80 %</u></b> di 88.000,00 €  <b><u>79.000 €</u></b>	Piena proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni <b>Omissis</b>	0.5 *79.000 €=  <b><u>39.500 €</u></b>
		Piena proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni <b>Omissis</b>	0.5 *79.000 €=  <b><u>39.500 €</u></b>
<b>Autorimessa Sub.12</b>	(5.80 m /114.80 m) *100=  <b><u>5 %</u></b> di 88.000,00 €  <b><u>4.400 €</u></b>	Piena proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni <b>Omissis</b>	0.5 *4.400 €=  <b><u>2.200 €</u></b>
		Piena proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni <b>Omissis</b>	0.5 *4.400 €=  <b><u>2.200 €</u></b>
<b>Area urbana/corte Sub.6</b>	(6 m /114.80 m) *100=  <b><u>5,20 %</u></b> di 88.000,00 €  <b><u>4.600 €</u></b>	Usufrutto 500/1000 <b>Omissis</b> <b>(pari a 22,5%)</b>	0.225 *0.5*4.600 €=  <b><u>517 €</u></b>
		Nuda proprietà 1/2 <b>Omissis</b> <b>(pari a 77,5%)</b>	0.775 *0.5*4.600 €=  <b><u>1783,00 €</u></b>
		Piena proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni <b>Omissis</b>	0.5 *0.5*4.600 €=  <b><u>1.150,00 €</u></b>
		Piena proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni <b>Omissis</b>	0.5 *0.5*4.600 €=  <b><u>1.150,00 €</u></b>
<b>Aliquote ipotetici residui dividendi per ciascuno dei contitolari Lotto 2</b>		<b>Omissis</b>	(517 €/88.000€) *100  <b><u>0,60 %</u></b>
		<b>Omissis</b>	(1783 €/88.000€) *100  <b><u>2,00 %</u></b>
		<b>Omissis</b>	[(39.500 €+1150€+2200 €) /88.000 €] *100  <b><u>48,70 %</u></b>
		<b>Omissis</b>	[(39.500+1150+2200 €)/88.000]*100  <b><u>48,70 %</u></b>

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

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

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

**Risposta al QUESITO n.13**

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 94/2021 **aggredisce il diritto di piena proprietà del Lotto 1 e il diritto di piena proprietà del Lotto 2, ovvero risultano pignorate le quote di tutti i contitolari, sia per quanto attiene la nuda proprietà, sia per quanto attiene l'usufrutto**. Pertanto non sussistono aspetti divisionali, nemmeno legati al regime patrimoniale risultando nel caso di vincolo per comunione dei beni, aggrediti anche i diritti della coniuge.

Semmai si porrebbe in teoria l'aspetto della distribuzione di eventuali residui dividendi per i quali sono state indicate le percentuali al precedente Quesito 12.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.14

Come risulta dal certificato di residenza del 21/03/2023 acquisito dal sottoscritto CTU e riportato in All. 4<sub>a1</sub>, la **Debitrice Sig.ra Omissis** è attualmente residente in [REDACTED]

Dal Certificato di vedovanza datato **21/03/2023**, la **Sig.ra Omissis** risulta di **stato civile libero in quanto vedova** del Sig. Omissis. (cfr. All.4<sub>a2</sub>).

Come risulta dal certificato di residenza del 21/03/2023 acquisito dal sottoscritto CTU e riportato in All. 4<sub>b1</sub>, il **Debitore Omissis** è attualmente residente in [REDACTED]

Dall'**estratto per sunto dai registri degli atti di matrimonio** datato **21/03/2023**, dal registro degli atti del comune di Nocera Superiore (SA) risulta che, il **Debitore Omissis** ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in [REDACTED] con la Sig.ra Omissis scegliendo il **regime patrimoniale di separazione dei beni**. (cfr. All.4<sub>b2</sub>).

Come risulta dal certificato di residenza del 21/03/2023 acquisito dal sottoscritto CTU e riportato in All. 4<sub>c1</sub>, il **Debitore Omissis** è attualmente residente in [REDACTED]

Come risulta dal certificato di residenza del 21/03/2023 acquisito dal sottoscritto CTU e riportato in All. 4<sub>c2</sub>, la **Debitrice Omissis** è attualmente residente in [REDACTED]

Dall'**estratto per sunto dai registri degli atti di matrimonio** datato **28/04/2023**, dal registro degli atti del comune di [REDACTED] risulta che , il **Debitore Omissis** e la **Debitrice Omissis** hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] senza nessuna annotazione **al che si dedurrebbe il regime patrimoniale di comunione legale dei beni**(cfr. All. 4<sub>c3</sub>).

*In ogni modo, per ulteriori dettagli anagrafici, si rimanda alla consultazione dei dati anagrafici degli esecutati in Allegati 4.*

*Segue Congedo CTU→*

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

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con Osservanza

*Il CTU*

*Ing. Tiziana Vastola*

*Segue in appendice Elenco Allegati→*

## ELENCO ALLEGATI

- Allegati 1.- Decreto di Nomina e Accettazione e Giuramento dell'esperto Stimatore;
  - Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 94/2021;
  - Allegati 3.- Titoli di Proprietà e Certificazione Notarile;
  - Allegato 4.-Certificato di residenza ed estratto di matrimonio;
  - Allegati 5.- Dati Catastali Lotto Unico;
  - Allegati 6.-Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 94/2021;
  - Allegati 7.-Titoli Edilizi;
  - Allegato8.-Verbale Accesso;
  - Allegati 9.- Valori Borsino, OMI e Listino Quotazioni Metro Quadro (DATI ESTIMATIVI Lotto Unico);
  - Allegati 10.- Rilievi metrici e grafici di inquadramento;
- 
- Presenti Risposte ai 14 Quesiti del mandato C.T.U.;
  - N° 1 Relazione grafico-fotografica del Lotto Unico