

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Ill.ma Dott.ssa M. Troisi***  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.-**

1

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 182/2019**

*(Udienza fissazione modalità di vendita: 07.11.2023*

*Poi rinviata al 28.05.2024)*

- **PARTE RICORRENTE** (*Creditore Procedente*):  
*OMISSIS rappresentata da OMISSIS e per essa OMISSIS*
  
- **CREDITORE INTERVENUTO** (*suceduto all'Ipotecario OMISSIS*):  
*OMISSIS*
  
- **CONTROPARTE** (*Debitori eseguiti per la quota di 1/2*):  
  
*Sig. OMISSIS*  
  
*Sig.ra OMISSIS*



***CUSTODE GIUDIZIARIO:***  
***AVV. FEDERICA LAVORANTE***

***Sarno, li 17.04.2024***

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
***Ing. C.T.U. Aniello Corrado***  
***Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)***  
***cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordingsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordingsa.it)***



## Sommario

<b>PREMESSA e formulazione Quesiti Mandato C.T.U</b> .....	<b>4</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b> .....	<b>6</b>
<b>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento</b> .....	<b>6</b>
<b>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</b> .....	<b>12</b>
<b>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</b> .....	<b>17</b>
<b>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</b> .....	<b>19</b>
<b>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</b> .....	<b>20</b>
<b>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b> .....	<b>22</b>
<b>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</b> .....	<b>25</b>
<b>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	<b>26</b>
<b>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</b> .....	<b>28</b>
<b>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</b> .....	<b>28</b>
<b>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</b> .....	<b>29</b>
<b>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</b> .....	<b>30</b>
<b>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b> .....	<b>35</b>
<b>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</b> .....	<b>36</b>
<b>CONGEDO C.T.U</b> .....	<b>37</b>



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 182/2019**

*(Udienza G.E. 07.11.2023)*

Esecuzione promossa da:

**OMISSIS**

*(rappresentata da OMISSIS e per essa OMISSIS)*

VS

**Sig. OMISSIS**

**Sig.ra OMISSIS**

***PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.***

Il sottoscritto ***C.T.U. Ing. Aniello Corrado***, nato a OMISSIS, a seguito della **Nomina di Esperto in data 10.03.2023 con decreto dell'allora G.E. Dott. Luigi Bobbio**, e *(cfr. All. 1a 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 sinteticamente riportati:

***QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.***

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

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

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

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

***QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***

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



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

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

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

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

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

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

**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.**

**Seguono Risposte ai Quesiti del mandato:→**



## **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

### **QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- a) Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di 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: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio,



fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- Nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale ( **difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatti dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ***Risposta al Quesito 1***

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 182/2019 aggredisce il **diritto della proprietà per la quota 1/2 ciascuno**, in capo ai debitori ***Sigg.ri OMISSIS***, coniugati in **regime di comunione legale dei beni**. Detto pignoramento è stato incardinato dalla ***OMISSIS*** (*Creditore procedente rappresentata da OMISSIS e per essa OMISSIS*).





L'atto di pignoramento del **12.08.2019** risulta **trascritto** in data **27.09.2019** ai numeri **R.G. 37822** ed **R.P. 28941** ed aggredisce i cespiti raggruppati dal sottoscritto CTU in un **LOTTO UNICO** di seguito sinteticamente riportato unitamente al valore a base d'asta:

***LOTTO UNICO E.I. 182/2019: - Unità abitativa di tipo economico Subalterno 3 ubicata al I° piano di un fabbricato plurifamiliare P.Illa 94, la cui descrizione è riportata al successivo Quesito 2.***

L'IPOTECA VOLONTARIA alla base del titolo esecutivo era stata iscritta dal Creditore Ipotecario OMISSIS, nei confronti dei coniugi debitori - datori d'ipoteca, quale CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

L'ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo era stata iscritta dal Creditore Ipotecario (diverso dal Procedente) OMISSIS (che ha ceduto il credito al Creditore intervenuto OMISSIS) a seguito di emissione di polizza fideiussoria nell'interesse della OMISSIS, con obblighi assunti in via solidale dai coniugi debitori

I dati di identificazione catastale dell'intero Lotto unico **coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con i dati riportati nella nota di trascrizione dello stesso, a far data dal Settembre 2019, ovvero quando era stato trascritto il pignoramento stesso.**

**ATTUALI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- ✓ ***ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Piano Primo: Nceu Cava de' Tirreni Foglio 21 Particella 94 Subalterno 3 CAT A/3 – CLASSE U – CONSISTENZA 6,5 VANI – SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 150 m<sup>2</sup> - SUPERFICIE CATASTALE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 141 m<sup>2</sup> - RENDITA 604,25 – VIA SANT'ANTUONO Piano I°.***

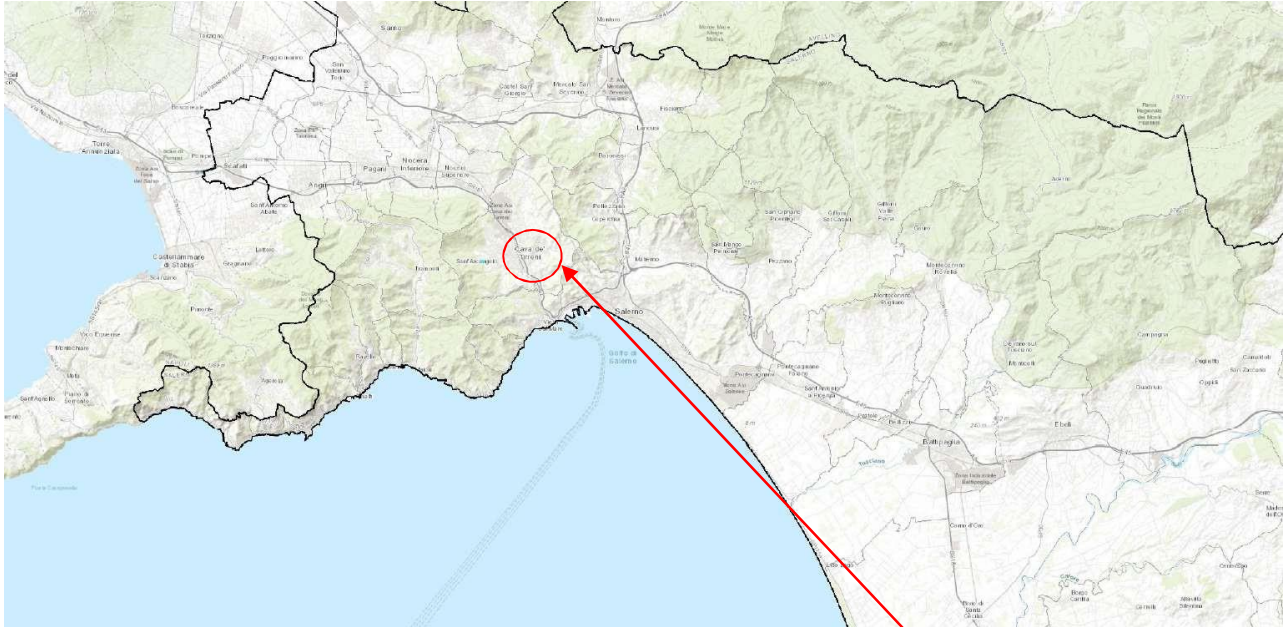
*Segue Inquadramento territoriale Lotto unico: →*





## INSERIRE INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** esecutato è ubicato nel **Comune di Cava de' Tirreni (SA)**, nella Frazione Sant'Antuono, zona periferica della città. Si tratta di un ambito sub-urbano, contornato da altre unità abitative, oltre quella esecutata, immerse nel verde collinare, non molto distanti dal centro cittadino. E' grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto esecutato e la sua vicinanza alle principali reti viarie.



**Ortofoto e toponomastica di inquadramento generale:** ubicazione LOTTO UNICO EI 182/2019. (Fonte Geoportale della Provincia di Salerno e Google Maps).

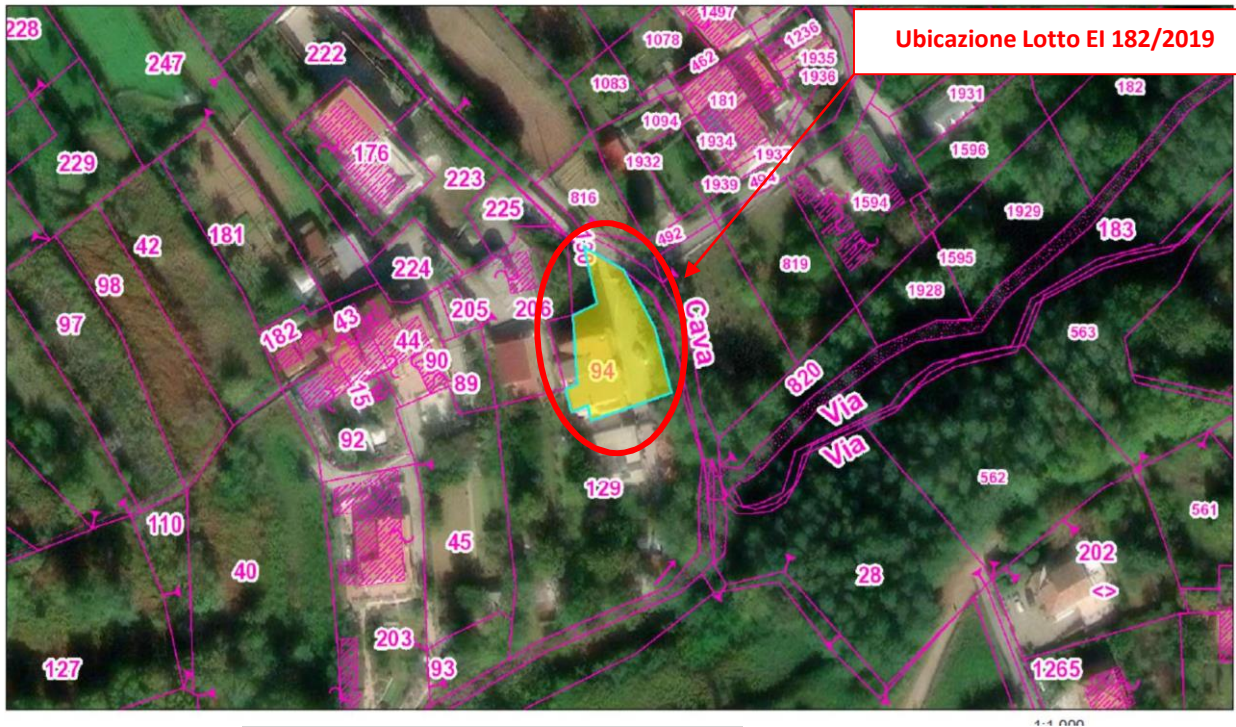


IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**  
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)  
cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordingsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordingsa.it)

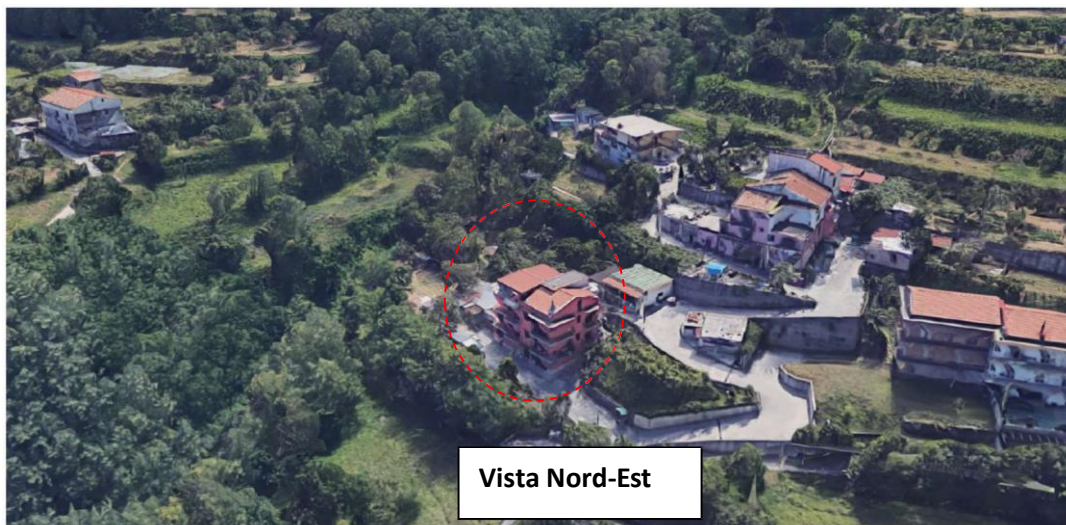




Catasto ortofoto



Stralcio di sovrapposizione Catasto ortofoto. (Fonte Google Maps).



*Vista 3D del fabbricato P.lla 94 all'interno del quale è ubicato l'appartamento esecutato. (Fonte Google Maps).*

Per ulteriori dettagli circa l'individuazione del Lotto unico esecutato si rimanda al successivo Quesito 2 ed al riepilogo utile per il bando di vendita.

Seguono Confini Lotto unico: →

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**  
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)  
cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordinqsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordinqsa.it)



## CONFINI

Dagli stralci ortofotografici e mappali sovrastanti si evince che **l'Appartamento Sub. 3 I° piano, afferente al Lotto Unico oggetto della presente E.I. 182/2019, nel suo complesso è delimitato e confina:**

- ✓ a Nord tramite **affacci balconati su corte pertinenziale con Particelle 130 altra unità immobiliare** non eseguita nella presente E.I. 182/2019 e di proprietà terza;
- ✓ a Sud tramite **affacci balconati su corte pertinenziale con Particella 129 altra unità immobiliare** non eseguita nella presente E.I. 182/2019 e di proprietà terza;
- ✓ ad Est **affacci balconati su corte pertinenziale con Particella 129 altra unità immobiliare** non eseguita nella presente E.I. 182/2019 e di proprietà terza;
- ✓ a Ovest tramite **porta d'ingresso con vano scala comune e tramite affaccio finestrato su corte pertinenziale con Particella 131 altra unità immobiliare** non eseguita nella presente E.I. 182/2019 e di proprietà terza.

11

I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso ed affacci finestrati e balconati, chiaramente indicati in elaborati catastali, nonché planimetrie di rilievo.

*Segue Quesito 2: →*



## **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 2***

#### **LOTTO UNICO (E.I. 182/2019):**

**UNITA' ABITATIVA**, ubicata al primo piano di un fabbricato sito nel Comune di Cava de' Tirreni alla frazione Sant'Antuono, zona periferica della Città. Il cespite si compone quattro vani, cucina, due bagni ed un ripostiglio per una superficie utile complessiva di circa **118,98 mq**. Lo stesso è dotato di ampie balconate con affacci sui tre lati, Nord. Sud ed Est, il tutto per una superficie utile complessiva di circa **38,43 mq**.

#### **DATI CATASTALI ATTUALI:**

- Nceu Cava de' Tirreni Foglio 21 Particella 94 **Subalterno 3** CAT A/3 – CLASSE U – CONSISTENZA 6,5 VANI – SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 150 m<sup>2</sup> - SUPERFICIE

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**

Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)

cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordinqsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordinqsa.it)





CATASTALE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 141 m<sup>2</sup> - RENDITA 604,25 – VIA SANT'ANTUONO Piano I°.

### DESCRIZIONE FABBRICATO P.LLA 94

Il Lotto unico (Appartamento per civile abitazione), come già sopra esposto, è ubicato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare, ubicato alla **Via Sant'Antuono, civico 12**. L'abitazione **Sub. 3**, si trova all'interno del fabbricato Particella 94 costituito da tre piani fuori terra e piano di copertura. Il cespite esecutato presenta fronti liberi di affaccio su tutti e quattro i lati.

Nel complesso, le **finiture del fabbricato condominiale Particella 94 sono in buono stato di conservazione e manutenzione.**

13



*Vista del fabbricato P.la 94 da De Crescenzo, con indicazione in giallo del cancello carrabile e pedonale di accesso comune anche ad altre unità abitative. (Fonte Google Maps).*



*RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: Vista degli accessi pedonale e carrabile al fabbricato P.la 94, in giallo, e delle aree pertinenziali esterne, comuni anche alle altre unità immobiliari non eseguite e di proprietà Terza.*





**RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: Particolari delle balconate a servizio del Lotto esecutato, riprese dal cortile pertinenziale.**

**RILIEVO FOTOGRAFICO CTU: Primi piani del portone di ingresso al vano scala, e della porta di**



**ingresso all'abitazione esecutata Sub. 3 (foto in basso a destra).**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**  
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)  
cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordingsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordingsa.it)





### DESCRIZIONE INTERNI APPARTAMENTO SUB. 3

L'**Appartamento** (P.Illa 94, Sub. 3), come già descritto precedentemente, è ubicato al primo piano, di un fabbricato plurifamiliare, sprovvisto di impianto ascensore, e presenta, fronti liberi d'affaccio su tutti e quattro i lati, affacci finestrati e balconati. L'unità immobiliare si compone di *ingresso, zona cucina/pranzo, tre vani e bagno*.

Gli interni risultano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione: presenti talune tracce di umidità in uno dei tre vani letto.

La cucina e l'acqua calda sanitaria sono alimentate a gas metano con caldaia termoautonoma.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle in ceramica di forma quadrata di media pezzatura.

15

**L'appartamento risulta all'attualità censito in:**

- **Appartamento** Nceu Cava de' Tirreni Foglio 21 Particella 94 Subalterno 3 CAT A/3 – CLASSE U – CONSISTENZA 6,5 VANI – SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 150 m<sup>2</sup> - SUPERFICIE CATASTALE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 141 m<sup>2</sup> - RENDITA 604,25 – VIA SANT'ANTUONO Piano I°.

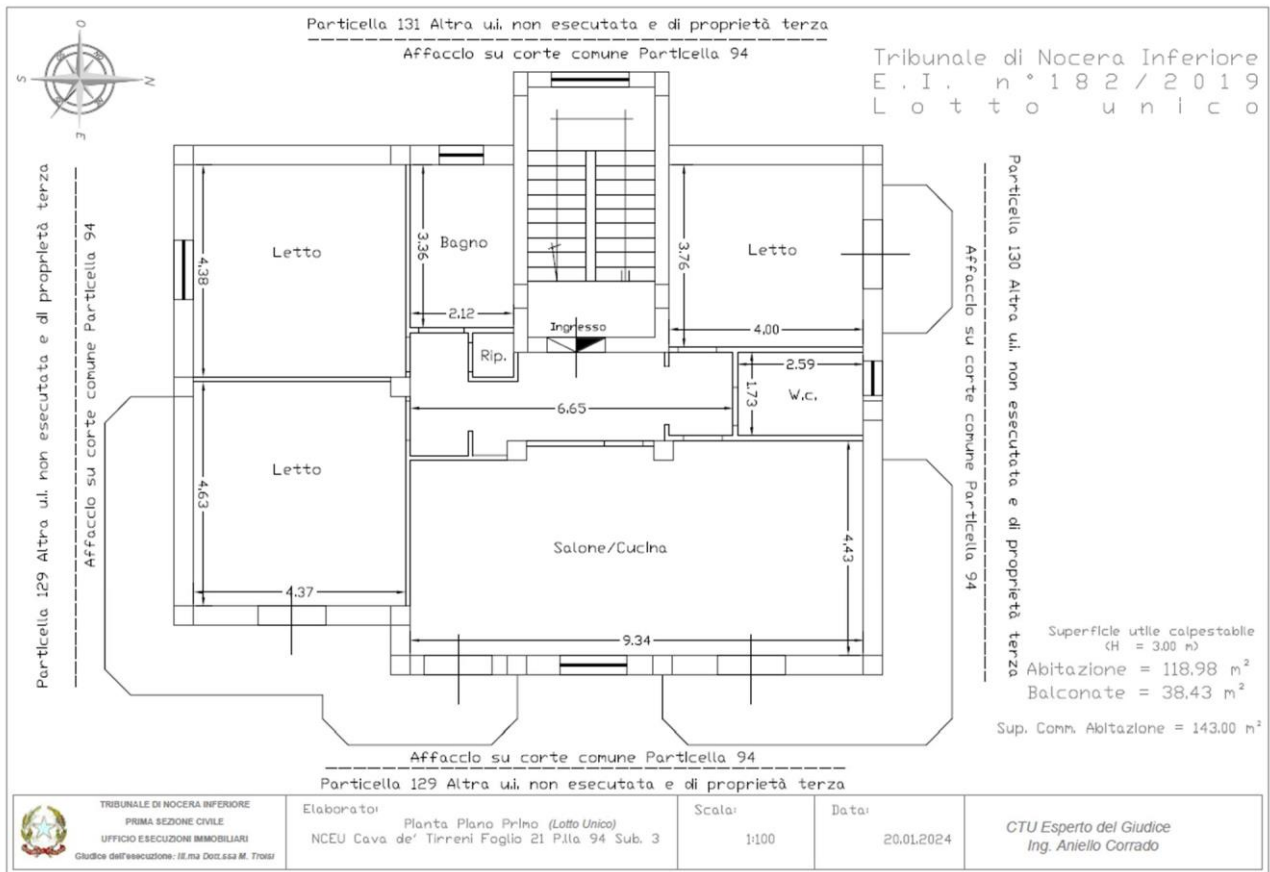
**ed è così di fatto ripartito:**

- **INGRESSO/DISIMPEGNO;**
- **ZONA CUCINA/PRANZO**, dotata di camino a legna e rivestita con piastrelle a tutta altezza, abbastanza datate;
- **3 VANI LETTO**, di ampie metrature;
- **DUE BAGNI;**
- **RIPOSTIGLIO.**

-----> Per ulteriori dettagli si rimanda alla planimetria con quote e superfici ed alle foto seguenti:







Allegato 7: Planimetria digitalizzata CTU stato effettivo dei luoghi.

L'unità immobiliare Sub. 3 afferente al Lotto unico risulta **sprovvista di attestazione di prestazione energetica**, i cui costi per la redazione della stessa possono stimarsi in **150,00 €**.

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.

Segue Quesito 3: →



### **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 3**

Il cespite pignorato ed identificato come lotto unico, come già indicato al *Quesito 1*, risponde ai seguenti **dati catastali attuali**:

#### **ATTUALI DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- Nceu Cava de' Tirreni Foglio 21 Particella 94 Subalterno 3 CAT A/3 – CLASSE U – CONSISTENZA 6,5 VANI – SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 150 m<sup>2</sup> - SUPERFICIE

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**

Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)

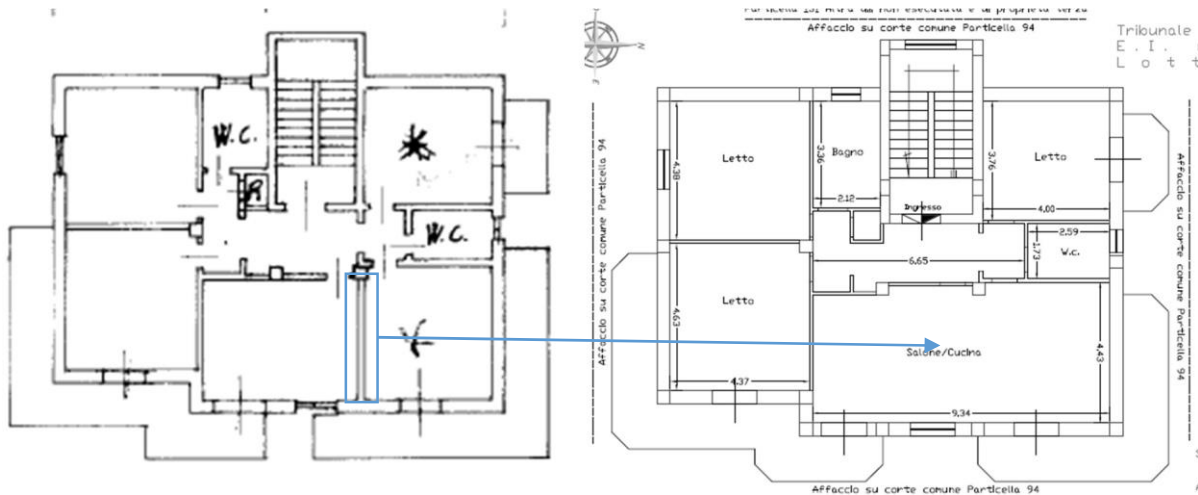
cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordinqsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordinqsa.it)



CATASTALE TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 141 m<sup>2</sup> - RENDITA 604,25 – VIA SANT'ANTUONO Piano I°.

Il fabbricato è stato realizzato sulle originarie particelle di terreno censite in NCT Cava de' Tirreni, P.Illa 94 e P.Illa 131 (ex P.Illa 88).

La Visura storica dell'appartamento Sub.3 afferente al Lotto unico, identificato in NCEU Cava de' Tirreni Foglio 21 Particella 94 Subalterno 3 riporta correttamente gli intestatari, quali i coniugi Sigg.ri OMISSIS, entrambi esecutati.



All.to 4e: Estratto planimetria catastale

All.to 7: Estratto planimetria digitalizzata stato luoghi

Da un confronto Planimetria catastale (a sinistra) e planimetria stato dei luoghi, si riscontra una **lieve difformità** dovuta all'**eliminazione di un tramezzo** divisorio nella zona cucina, all'attualità assente, creando di fatto un unico ambiente giorno ed una **diversa rappresentazione geometrica delle balconate**.

Pertanto il sottoscritto CTU nella formazione del prezzo base di vendita, in considerazione delle pratiche di riaggiornamento DOCFA della planimetria catastale considererà **circa 1.000,00 Euro**, quale **detrazione opportuna**.

Il CTU ha temperato tali incidenze nella formazione del prezzo base di vendita, risultando detti oneri come ricadenti presumibilmente a carico dell'Acquirente finale.

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda agli Allegati 4 – Dati catastali, oggetto anch'essi di deposito telematico.

Segue Quesito 4: →



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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

### ***Risposta al Quesito 4***

Le consistenze dell'intero compendio pignorato sono di seguito riepilogate:

**LOTTO UNICO:** – piena proprietà di **appartamento** ubicato in CAVA DE' TIRRENI alla via SANT'ANTUONO n. 12, piano PRIMO; è composto da tre vani, cucina, due bagni ed un ripostiglio, confina a Nord tramite affacci balconati su corte pertinenziale con Particelle 130 altra unità immobiliare non eseguita nella presente E.I. 182/2019 e di proprietà terza; a Sud tramite affacci balconati su corte pertinenziale con Particella 129 altra unità immobiliare non eseguita nella presente E.I. 182/2019 e di proprietà terza; ad Est affacci balconati su corte pertinenziale con Particella 129 altra unità immobiliare non eseguita nella presente E.I. 182/2019 e di proprietà terza; a Ovest tramite porta d'ingresso con vano scala comune e tramite affaccio finestrato su corte pertinenziale con Particella 131 altra unità immobiliare non eseguita nella presente E.I. 182/2019 e di proprietà terza.; è riportato nel **C.F.** del **Comune di CAVA DE' TIRRENI** al **foglio 21**, **p.lla 94**, **sub 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad un tramezzo divisorio non presente all'attualità; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 242 del 14.09.1991, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad un tramezzo divisorio non presente all'attualità;

**PREZZO BASE euro 171.000,00;**

*Segue Quesito 5: →*



## **QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**

Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)

cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordinga.it](mailto:aniello.corrado1@ordinga.it)





ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

## ***Risposta al Quesito 5***

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

Il compendio pignorato ubicato in Cava de' Tirreni è pervenuto ai debitori Sigg.ri OMISSIS in virtù del seguente titolo di proprietà:

- **Atto di divisione** del 23.07.1986 Rep. Racc. per Notar OMISSIS registrato a Salerno il 26.07.1986 ai numeri 17795/14625, inerente la divisione dell'intero fabbricato Particella 94 tra gli stessi coniugi OMISSIS e OMISSIS.

Il presente atto costituisce già provenienza ultraventennale. L'atto di divisione peraltro scaturisce dall'edificazione congiunta del fabbricato tra i coniugi debitori Sigg.ri OMISSIS ed i coniugi Sigg.ri OMISSIS. Il suolo sul quale è stato realizzato, fu acquistato dai soli coniugi debitori Sigg.ri OMISSIS (debitori esecutati) dal de cuius Sig. OMISSIS, tramite atto di compravendita per Notar OMISSIS del 07.04.1978 Rep. 4978 e trascritto il 12.04.1978 ai nn. 8562/754.

*Segue Quesito 6: →*



## **QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;





in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

## ***Risposta al Quesito 6***

In risposta al *Quesito 6*, si rappresenta quanto segue:

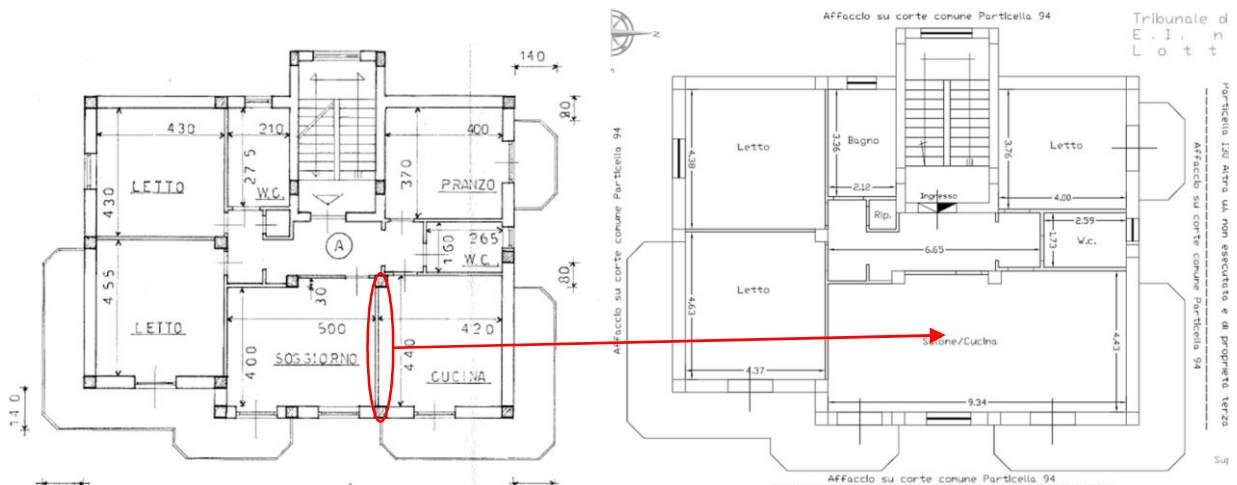
- L'intero **Fabbricato Particella 94**, all'interno del quale è ubicato il Subalterno 3 oggetto della presente E.I. 182/2019, è stato realizzato all'inizio degli anni '80 in assenza di alcun provvedimento autorizzativo.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**  
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)  
cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordingsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordingsa.it)



- In data **29.11.1985**, e successiva **06.12.1985**, sono state presentate dai **Sigg.ri OMISSIS** (*Debitore esecutato – Proprietario del Sub. 3*) e **OMISSIS** (*Proprietario di altro Subalterno non esecutato*) **Domande di Concessione Edilizia in Sanatoria**, rispettivamente in data 29.11.1985 con Prot. 40996 a firma di OMISSIS (Proprietario di altro Subalterno non esecutato) e in data 06.12.1985 con Prot. 41967 a firma del Sig. OMISSIS (Debitore esecutato – Proprietario del Sub. 3);
- Il **10.11.1990** è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 105** (art. 35 Legge 47/1985) per la porzione di fabbricato di proprietà Sig. OMISSIS (Proprietario di altro Subalterno non esecutato);
- Successivamente, in data **14.09.1991** è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 242** (art. 35 Legge 47/1985) per la porzione di fabbricato di proprietà Sig. OMISSIS (Debitore esecutato – Proprietario del Sub. 3).

Dal **confronto** comparato tra i grafici allegati alla *Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria del 28.11.1985* (in basso a sinistra), relativamente al Solo Subalterno 3 esecutato e di proprietà OMISSIS, con la *planimetria dello stato attuale dei luoghi* (in basso a destra), si osserva quanto segue:



Sussiste una sostanziale conformità tra lo stato di progetto e quello attuale, fatta eccezione per l'eliminazione di un tramezzo divisorio che separava la zona cucina dal soggiorno, all'attualità eliminato: tale *differmità* era, peraltro, già stata riscontrata dal confronto con la *planimetria catastale* (cfr *Quesito 3*).

Fermo restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (*Comune di Cava de' Tirreni, Ufficio Tecnico, etc.*), il sottoscritto CTU, a fini puramente estimativi, ha prudenzialmente contemperato gli oneri per la **regolarizzazione sotto i profili Edilizio-Urbanistici in circa 3.000,00 €**, con l'istruzione di opportuna pratica edilizia (SCA/CILA in sanatoria), importo che sarà detratto nella formazione del Valore a base d'asta del Lotto unico esecutato.

Segue *Quesito 7*: →



## **QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Risposta al Quesito 7***

Come riscontrato in data **accesso congiunto CUSTODE/CTU del 04.04.2023**, gli immobili oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura E.I. 182/2019 **RISULTANO FRUITI MATERIALMENTE DAI DEBITORI ESECUTATI SIGG.RI OMISSIS.**

**Risultano, inoltre, assenti contratti di locazione verso Terzi (immobile da considerarsi libero ai fini della presente procedura esecutiva E.I. 182/2019).**

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

*Segue Quesito 8: →*



## **QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



## *Risposta al Quesito 8*

Con riferimento alla Sezione B: **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, si rileva che insistono sul Lotto unico esecutato le seguenti formalità:

- **Atto di pignoramento** sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva (cfr Allegati 2a);
- **Ipoteca volontaria** alla base del titolo esecutivo, per un importo di 140.000,00€;
- **Ipoteca giudiziale** nascente da Decreto ingiuntivo per un montante ipotecario di 25.000,00 €.

27

*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/catastale**, nonché ai costi e agli interventi per la regolarizzazione del Lotto unico, si è già detto ampiamente ai quesiti precedenti a cui si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.*

*Segue Quesito 9: →*



### **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 9***

28

I cespiti eseguiti non ricadono su suolo demaniale. L'esperto ha comunque provveduto all'estrazione della MAPPA WEGIS, istruendo le pratiche di rito presso gli uffici catastali dell'Agenzia del Territorio.

### **QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.**

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **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 10***

Sull'immobile esecutato di cui alla presente E.I. 182/2019, **non insistono diritti, pesi, censi o livelli che trovino riscontro in trascrizioni e visure.**

Segue Quesito 11: →





**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.

29

***Risposta al Quesito 11***

In merito ad **eventuali spese di gestione, di manutenzione, condominiali**, etc, come dichiarato dai debitori in sede di accesso CUSTODE/CTU, sull'immobile oggetto di pignoramento **non è stato mai istituito organismo condominiale** e nello stabile le spese comuni sono ripartire bonariamente tra i vari proprietari.

Segue Quesito 12: →





## **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**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**

**Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)**

**cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordinqsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordinqsa.it)**



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 12***

Preso atto dello stato di conservazione dell'intero Lotto unico (Appartamento Sub. 3) ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, nonché valutate le consistenze superficiali di tutte le componenti afferenti all'intero compendio staggito, la stima del Lotto Unico, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il **valore unitario** è stato in seguito **moltiplicato per la consistenza superficiale effettivamente rilevata, praticando opportune aliquote onde contemperare fattori di minusvalenza legati ai fenomeni di umidità presenti, nonché detraendo gli oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali**, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*).

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

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**  
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)  
cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordingsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordingsa.it)



- 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 periferica del Comune di Cava de' Tirreni ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al seguente VALORE BASE UNITARIO:

▪ **Valori OMI**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I  
Provincia: SALERNO  
Comune: CAVA DE' TIRRENI  
Fascia/zona: Periferica/SAN MARTINO - PETRARO - CIMITERO - PASSIANO - SANT'ANGELO - LI CURTI - CASA GAGLIARDI - GAUDIO MAIORI - S. ANTUO  
Codice zona: D5  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1800	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	880	1250	L	2,3	3,3	L
Box	Normale	660	800	L	2,8	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	2,9	4	L

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

V. unitario su base OMI =  $\frac{880 + 1250}{2} = 1.065,00 \text{ €/mq. di sup. equivalente}$



▪ **Borsino Immobiliare**

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.240	Euro 1.604	Euro 1.968
Euro 1.051	Euro 1.354	Euro 1.658
Euro 947	Euro 1.125	Euro 1.304

V. unitario su base BORSINO IMMOBILIARE = 1.125,00 €/mq. di sup. equivalente

▪ **Quotazioni Metroquadro**

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	1600	4,5
2023	Abitazioni tipo economico	1300	4
2023	Abitazioni Signorili	2000	5
2023	Ville e Villini	2300	5,5
2023	Box	1200	5
2023	Magazzini Depositi		
2023	Negozi		
2023	Uffici		
2023	Laboratori		
2023	Capannoni industriali		

▪ V. unitario su base METRO QUADRO = 1.300,00 €/mq. di sup. equivalente

Moltiplicando le tre fonti indirette, più accreditate sopra riportate, con valori unitari peraltro molto simili tra loro, si ottiene

**Valore Unitario medio Abitazioni di tipo economico**

V. unitario medio =  $\frac{1125 + 1300 + 1160}{3} \approx 1.160,00 \text{ €/mq. di sup. equivalente}$

**Calcolo delle superfici omogenizzate Lotto unico**

Per una giusta valutazione di tutte le componenti del Lotto unico sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze maggiormente congruenti all'effettivo stato dei Luoghi,

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
**Ing. C.T.U. Aniello Corrado**  
Via Sarno Striano n°20 Cap 84087 – SARNO (SA)  
cell. 328/4624507, P.E.C.: [aniello.corrado1@ordingsa.it](mailto:aniello.corrado1@ordingsa.it)





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 omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

<b>Omogeneizzazione Superfici Appartamento Sub. 3</b>				
	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>K ragg. (D.P.R. n. 198/98 Coeff. di omogeneizzazione</b>	<b>Superfici lorde reali</b>	<b>Superfici ragguagliate e omogeneizzate</b>
Piano I°	<b>Residenziale</b> <i>(Appartamento piano I°)</i>	1.00	143,00 mq	143,00 mq
	<b>Balconi e Terrazzi</b>	0.20	38,43 mq	7,69 mq
<b>Totale Superficie equivalente Appartamento Sub. 3</b>				<b>150,69 mq</b>

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

	<b>Superficie equivalente</b>	<b>Valore unitario medio</b>	<b>Valore di mercato</b>
Appartamento Sub. 3	<b>150,69 mq</b>	<b>1.160,00 €/mq</b>	<b>174.800,40 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO</b>			<b>175.00,00 €</b> (in cifra tonda)

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

<b>Valore di mercato al netto delle detrazioni LOTTO UNICO</b>	<b>175.00,00 €</b>
<b>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie e catastali</b>	<b>-3.000,00 €</b>
<b>Oneri per ripristino fenomeni di umidità</b>	<b>-1.000,00€</b>
<b><u>VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO</u></b>	<b>171.00,00 €</b>

Segue Quesito 13: →



### **QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

35

### **Risposta al Quesito 13**

Per quanto concerne la **valutazione della quota indivisa** per gli immobili pignorati di cui alla presente *E.I. 182/2019*, essendo il pignoramento stato iscritto in capo ad entrambi i coniugi esecutati contitolari per il **diritto di piena proprietà dello stesso immobile esecutato, e coniugati in regime di comunione legale dei beni, non sussistono aspetti divisionali.**

Segue Quesito 14: →



## **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 14**

In riferimento allo **stato civile** ed alla **residenza** dei *debitori esecutati*, si rappresenta quanto segue:

- Come risulta dai **certificati di residenza** riportati in Allegati 10 del Volume allegati, i Sigg.ri OMISSIS sono attualmente residenti in Località Sant'Antuono – Passiano n. 12 – Cava de' Tirreni, ovvero all'interno del Lotto esecutato di cui alla presente E.I. 182/2019;
- Dall'**Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** datato 19.06.2023 estratto dal registro degli atti del Comune di OMISSIS risulta che i Sigg.ri OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 20.04.1974 in OMISSIS scegliendo il **regime di comunione legale dei beni**.

Per ulteriori dettagli anagrafici, si rimanda alla consultazione della documentazione anagrafica riportata in Allegati 10 del Volume allegati CTU.

Segue Congedo CTU: →





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

In ossequio al cortese incarico assegnato allo scrivente, con garanzia di aver fedelmente svolto le funzioni a lui affidate e restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Adito, delle Parti e/o della Custodia per eventuali chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere distinti e doverosi saluti.

37

Con Osservanza

**Sarno, 17.04.2024**

**Il CTU**

**Ing. Aniello Corrado**

