

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa Maria Troisi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 59/2020

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 24/11/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

Aqui SPV s.r.l.

Via Vittorio Alfieri 1 – Conegliano (TV)

Procuratori: Avv.ti Fabrizio e Maria Gabriella Cesare

Via Crispi n. 87 – 80121 Napoli (NA)

Tel: 081 -664189

PEC: fabrizio.cesare@pec.it

PEC: gabriella.cesare@pec.it

DEBITORE:

[REDACTED]

CUSTODE:

Avv. Daniela Genovese

Via Citarella n. 5, Nocera Inferiore (SA)

Tel.: 334-1308421

PEC: d.genovese@pec.ordineavvocatinocerainferiore.it

Sarno, 03/10/23

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing.: Luca Angelino

Via Isonzo,18

84087, Sarno (SA)

Cell.328/0152761

P.E.C.: l.angelino@ordingsa.it

mail: luca.angelino.1984@gmail.com

Ottobre 2023

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Luca Angelino**, nato a Sarno (SA) il 14/08/1984, C.I. n°CA29939BX, C.F. NGLLCU84M14I438A, P.IVA n°05984100650 iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. B col n° d'ordine 544, domiciliato in Via Isonzo n°18, 84087 Sarno (SA), cell.: 328/0152761, e-mail: luca.angelino.1984@gmail.com, P.E.C.: luca.angelino@ordingsa.it,

a seguito

della **Nomina di Esperto in data 13/04/2023**, (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 integralmente riportati:

Sommario

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	3
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	6
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	19
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	23
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	26
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	28
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	31
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	32
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	34
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	35
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	35
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	36
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe ed della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	44

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito: →

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo, 18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

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:

- 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;

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

- 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.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 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 59/2020** aggredisce il **diritto di piena proprietà del LOTTO UNICO comprensivo di appartamento e box auto pertinenziale**, con estremi della formalità pregiudizievole di seguito specificati:

- **All.ti2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua Trascrizione** del 28/04/2020, trascritto il 27/05/2020 ai numeri **R.G. 14462 R.P. 11034**, **per il diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari (LOTTO UNICO)**:
 - **Appartamento** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 3815 sub. 26;
 - **Box Auto** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 3815 sub. 128;

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

a favore di *Aqui Spv Srl* (cessionario del credito dal creditore ipotecario *Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc Coop.*) e contro [REDACTED]. Pignoramento trascritto per 96.867,15 € oltre interessi e spese;

Esiste intervento già spiegato dal Creditore iscritto [REDACTED] per altro regolarmente avvisata ex art. 498 cpc.

Il precedente **Ricorso intentato dall'esecutato** [REDACTED] fu esaminato in udienza il 13/12/2022 dalla precedente Cattedra Giudiziaria Ill.mo G.E. Dott. Bobbio con rigetto dell'istanza cautelare per come proposta.

L'atto di compravendita del LOTTO UNICO, titolo di proprietà principale, risale al 1996 con cessione quota ½ da [REDACTED] risalente al 2003. Pertanto entrambi gli atti posseggono già caratteristiche di ultraventennalità o le stanno acquisendo per la data udienza G.E. 24/11/2023 di prosecuzione del dibattimento.

Pertanto non si ravvedono in itinere, nell'ambito della presente E.I. 59/2020, motivi ostativi alla prosecuzione dell'iter peritale di attività istruttoria CTU da parte dell'Esperto Stimatore.

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.2

Si ribadisce la circostanza secondo cui i cespiti eseguiti, appartamento e box pertinenziale in parco residenziale condominiale, sono stati raggruppati nel LOTTO UNICO di seguito descritto:

LOTTO UNICO E.I. 59/2020: Quota 1/1 di Appartamento per civile abitazione con Garage Pertinenziale.

L'Appartamento sub. 26 è ubicato al secondo piano, interno 12, edificio C del "Parco Maria" di Via Carlo Tramontano, civico 56, nel centro urbano di Pagani.

Il Garage Pertinenziale sub. 128 è ubicato al piano sotto strada e risponde all'interno 56.

L'appartamento si compone di due vani letto, doppio wc, cucina con angolo cottura e spazio pranzo, ingresso studio/soggiorno e disimpegno per una superficie complessiva di **100,55 mq** con balconate per complessivi **23,60 mq**. L'appartamento risulta difforme dalla rappresentazione catastale per effetto di talune variazioni nella distribuzione interna e tuttavia lo stato generale di conservazione e manutenzione appare discreto. L'appartamento è provvisto di caldaia termo autonoma, condizionatori per il raffreddamento e radiatori per il riscaldamento.

Il Garage pertinenziale è accessibile da corsia di manovra comune tramite saracinesca avvolgibile a comandi automatizzati, e presenta superficie rettangolare per una consistenza metrica utile complessiva pari a **21,40mq**. Detto box è provvisto di impianto elettrico ed idrico e con riferimento alle condizioni di conservazione e manutenzione, mostra taluni fenomeni di aggressione, stillicidio e degrado dall'umidità ed acque meteoriche con distacchi di finiture ed intonaci in corrispondenza degli stipiti e formazione di ristagni sul massetto di calpestio, emendabili con eventuale realizzazione di controsoffittatura a tenuta.

Il Parco Residenziale è provvisto di amministrazione condominiale, l'edificio C è dotato di impianto ascensore ed accessi pedonali all'interrato di intercomunicazione con il livello di autorimessa che abbraccia porzioni più ampie rispetto alle aree di impronta degli edifici.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761



LOTTO UNICO E.I. 59/2020: *Quota 1/1 Appartamento per civile abitazione con garage in Parco Residenziale condominiale di Via Carlo Tramontano in Pagani.*

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

I cespiti eseguiti di appartamento e box auto risultano censiti con i seguenti dati catastali:

- **Appartamento per civile abitazione** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **26** - CATEGORIA A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Classe 4 - CONSISTENZA 5 VANI CATASTALI - RENDITA 555,19€;
- **Box Auto** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **128** - CATEGORIA C/6 (*Rimesse ed autorimesse*) - Classe 6 - CONSISTENZA 22 mq -- RENDITA 36,36€;

Seguono caratteristiche d'inquadramento territoriale del LOTTO UNICO: →

INQUADRAMENTO GENERALE LOTTO UNICO

IL LOTTO UNICO eseguito è ubicato all'interno di un parco residenziale provvisto di verde attrezzato, posti auto e recinzione, con cancello di ingresso rispondente al civico 56 di **Via Carlo Tramontano** in ambito urbano centrale del comune di Pagani. "*Il Parco residenziale Maria*" gravita su **Via Carlo Tramontano** che corre parallelamente all'autostrada E45, ex A1 Salerno - Napoli e pertanto risulta prossimo alle principali infrastrutture urbane del centro capoluogo di Pagani, quali lo stadio Marcello Torre, la villa comunale di Pagani ed è ben servito anche da servizi di trasporto pubblico. Pur non essendo il Parco dotato di esercizi commerciali al suo

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com - pec: l.angelino@ordingsa.it - cell: 328/0152761

interno, molteplici attività commerciali, si rinvencono sul tessuto appena a Nord di Via Tramontano, su Via Roma, Ferrante o Via Garibaldi. Il tutto traspare dagli stralci toponomastici ed ortofotografici di seguito riportati:



Ortofoto 1 di Inquadratura Generale del comparto urbano di Pagani circostante la Via Tramontano ove è ubicato il parco residenziale Maria di ricaduta del LOTTO UNICO: fonte Google Maps)



Ortofoto 2 di Inquadratura di Dettaglio degli edifici e delle pertinenze di parco residenziale Maria part. 3815 di Via Tramontano civ. 56 con georeferenziazione degli affacci dell'appartamento sub. 26 Secondo Piano, interno 12, Fabbricato C esecutato. Il parco residenziale nel suo complesso è costituito da 5 edifici di cui 2 con tipologia in linea e 3 con tipologia a grappolo dei quali l'Edificio C ospita l'appartamento esecutato (fonte Google Maps)

Seguono caratteristiche Parti condominiali: →

DESCRIZIONE ACCESSO CONDOMINIALE ED ESTERNI



Particolare della Toponomastica e vista esterna del cancello di ingresso civ. 56 al parco residenziale Maria Di Via Tramontano





Particolari degli spazi di viabilità interna condominiale con notevole disponibilità di posti auto per le soste diurne, ferma restando la presenza di autorimessa al livello interrato.





Ulteriori dettagli di spazi a verde condominiali con possibilità di soggiorno e tempo libero in ambiti discretamente tenuti e curati.

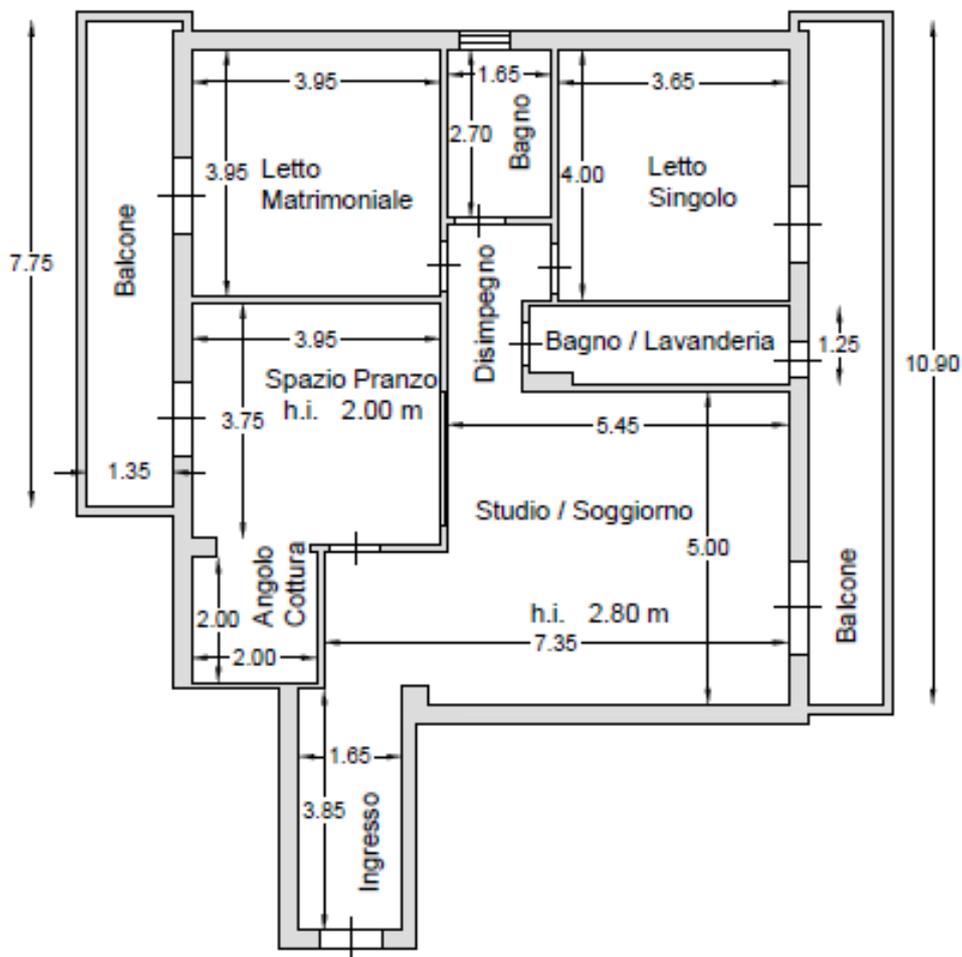


Seguono planimetrie LOTTO UNICO con consistenze metriche e superficiali: →

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)
Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

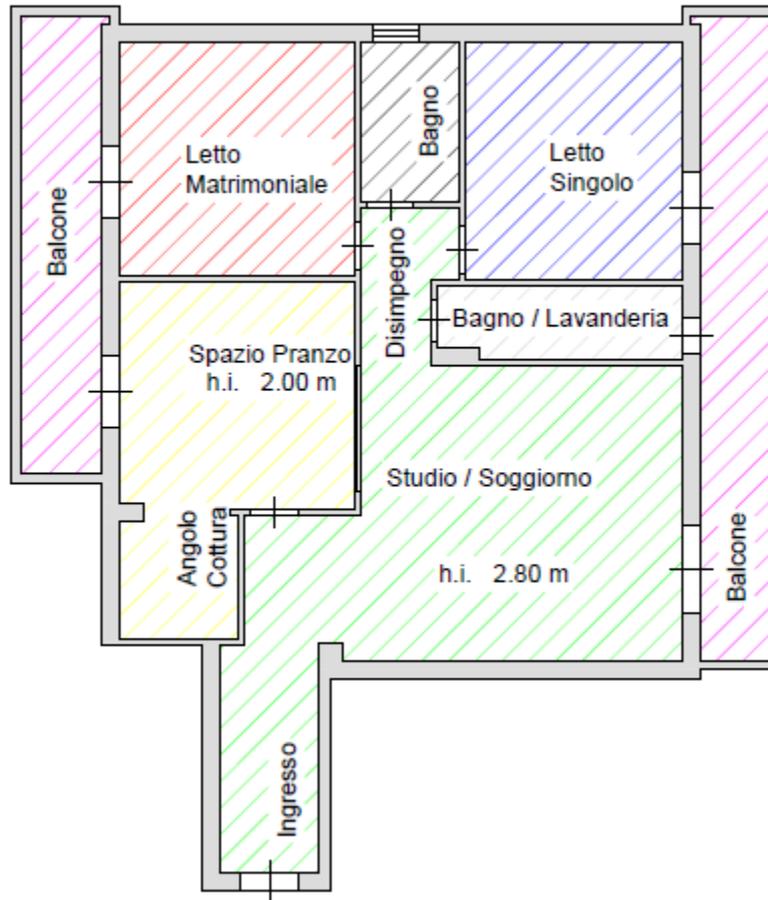
Appartamento sub. 26:

Planimetria Digitalizzata Appartamento Stato di Fatto Scala 1:100



Planimetria quotata digitalizzata dell'appartamento sub. 26 con reale distribuzione interna dei vani rispetto alla planimetria catastale agli atti. Lo schema delle consistenze metriche superficiali è riportato nella immagine successiva (cfr. all.ti 9a ed 9b)

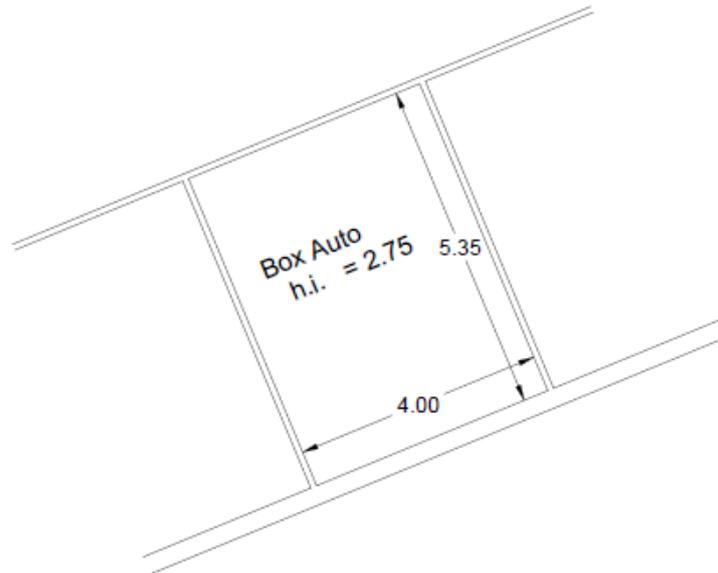
Planimetria Digitalizzata Appartamento Stato di Fatto -
 Computo Superfici
 Scala 1:100



E.I. 59/2020		
Calcolo Delle Superfici Appartamento Fl. 9, Part. 3815 sub. 26		
Ambiente	Sup. Utile m2	Snr
Ingresso / Studio Soggiorno/Disimpegno	41,4	
Angolo Cottura / Spazio Pranzo	19,5	
Bagno / Lavanderia	5	
Bagno	4,45	
Letto Singolo	14,6	
Letto Matrimoniale	15,6	
Balconate		23,6
TOTALE	100,55	23,6

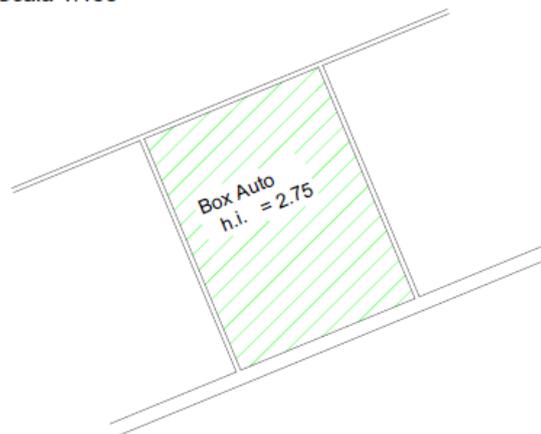
Box Auto sub. 128:

Planimetria Digitalizzata Box Auto Stato di Fatto
Scala 1:100



Planimetria quotata digitalizzata del box auto pertinenziale sub. 128 con indicazioni delle quotature e caratteristiche dimensionali. Lo schema delle consistenze metriche superficiali è riportato nella immagine successiva (cfr. all.ti 9c e 9d)

Planimetria Digitalizzata Box Auto Stato di Fatto -
Computo Superfici
Scala 1:100



E.I. 59/2020	
Calcolo Delle Superfici Box Auto Fl. 9, Part. 3815 sub. 128	
Ambiente	Sup. Utile m2
Garage / Deposito	21,4
TOTALE	21,4

Seguono confini di Appartamento e Box Auto: →

CONFINI LOTTO UNICO

CONFINI APPARTAMENTO LOTTO UNICO

L'appartamento sub. 26 (piano secondo, interno 12, Fabbricato C) risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite affaccio finestrato del wc con le *aree pertinenziali del Parco Residenziale Maria part. 3815*;
- a **ovest**, tramite affaccio balconato di cucina e vano letto con le *aree pertinenziali del Parco Residenziale Maria part. 3815*;
- a **est**, tramite affaccio balconato di soggiorno, vano letto e wc con le *aree pertinenziali del Parco Residenziale Maria part. 3815*;
- a **sud**, tramite porta di ingresso interno 12 piano secondo, con pianerottolo, vano scala ed ascensore Edificio C condominiale del Parco residenziale Maria part. 3815;

I confini dell'Appartamento sub. 26 risultano agevolmente distinguibili e individuabili per confronto dello stato dei luoghi con mappe e planimetrie catastali.

CONFINI BOX LOTTO UNICO

Il BOX AUTO sub. 128 interno 56 (piano sotto strada) risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite saracinesca di ingresso, con le **corsie di manovra del livello autorimessa**, a loro volta collegate alla rampa di ingresso/egresso carrabile dal livello interrato e collegamento alla viabilità scoperta di pian terreno del Parco Condominiale Maria part. 3815;
- a **ovest**, tramite setto murario cieco con **altro box non eseguito e di proprietà terza** afferente allo stesso livello interrato dell'autorimessa del parco residenziale;
- a **est**, tramite setto murario cieco con **altro box non eseguito e di proprietà terza** afferente allo stesso livello interrato dell'autorimessa del parco residenziale;
- a **sud**, tramite setto murario cieco di contenimento con il terrapieno e le aree marginali sottoposte ad altro parco residenziale attiguo censito come part. 35077 non eseguita e di proprietà terza (indicato come "Parco Verde" in elaborati catastali).

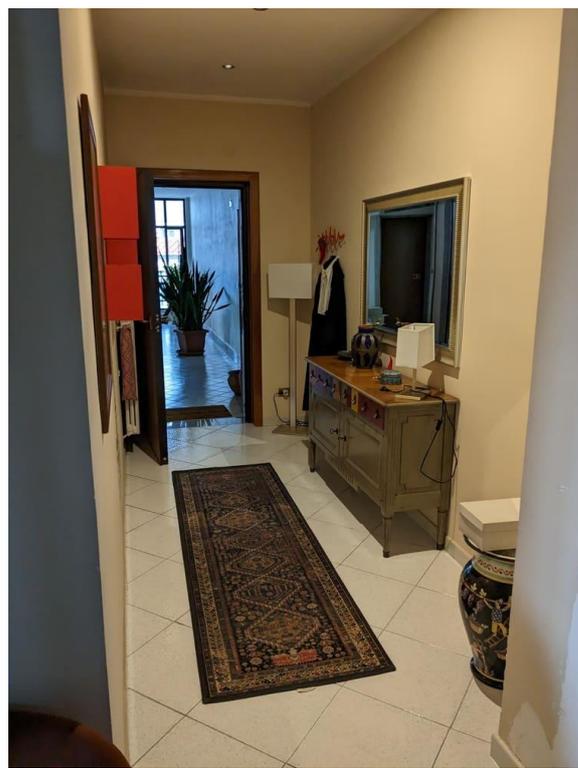
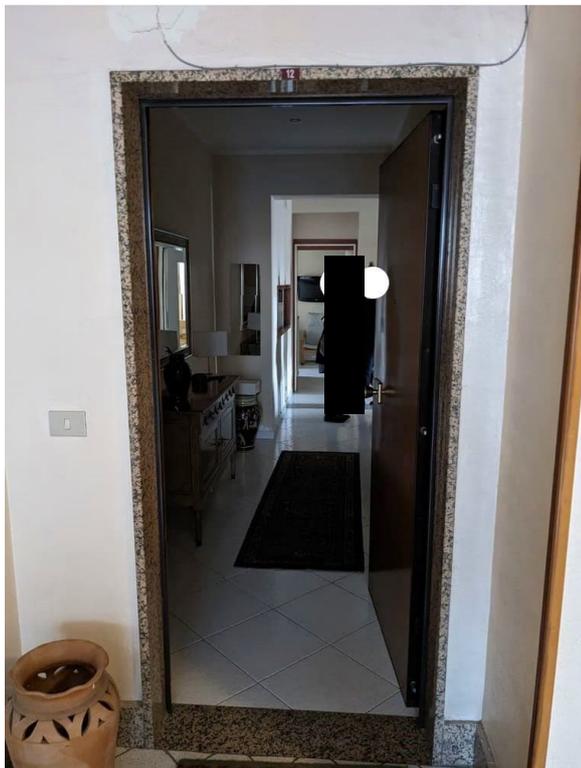
I confini del Box Auto sub. 128 risultano agevolmente distinguibili e individuabili per confronto dello stato dei luoghi con mappe e planimetrie catastali.

Seguono foto interni Appartamento e Box Auto: →

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

**FOTO ACCESSO ED INTERNI APPARTAMENTO
PIANO SECONDO EDIFICIO C INTERNO 12**



Dettagli dell'ingresso e del disimpegno dell'appartamento all'interno 12.

Nelle foto sottostanti particolari dell'ambiente giorno con impiantistica di raffrescamento, riscaldamento e buone condizioni di illuminazione dalla balconata con esposizione ad est. La notevole metratura della zona giorno consente di allestire spazio salone e spazio studio



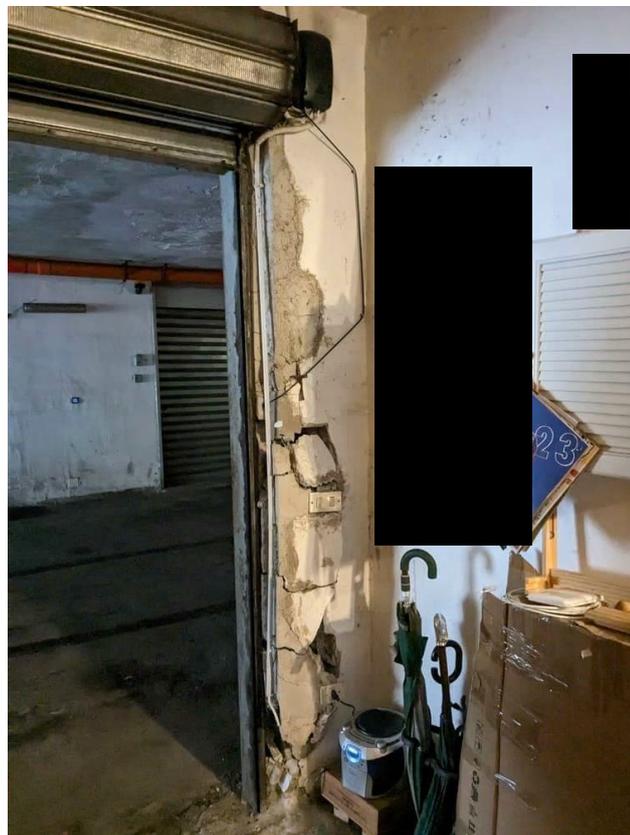
Dettaglio del punto luce non presentato in planimetria catastale ed ulteriore disimpegno che adduce al doppio servizio wc ed alla zona notte.

Seguono foto Accesso Interni Box: →

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

FOTO ACCESSO ED INTERNI BOX AUTO SUB. 128 int. 56



Dettagli Ingresso al Garage tramite saracinesca avvolgibile a comando automatico. Andrebbero ripresi gli intonaci e le finiture presenti sugli stipiti che evidenziano l'insorgenza di quadri fessurativi da degrado.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'intero rilievo fotografico, nonché alla galleria grafico fotografica priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare, il tutto oggetto di deposito telematico

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.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.3

Il compendio pignorato consiste di **un LOTTO UNICO comprensivo di appartamento e box auto** ubicati in "Parco Residenziale Maria" di Via Carlo Tramontano in Pagani e censiti con i seguenti **DATI CATASTALI**:

- **Appartamento per civile abitazione** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **26** - CATEGORIA A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Classe 4 - CONSISTENZA 5 VANI CATASTALI - RENDITA 555,19€;
- **Box Auto** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **128** - CATEGORIA C/6 (*Rimesse ed autorimesse*) - Classe 6 - CONSISTENZA 22 mq -- RENDITA 36,36€;

ULTERIORI NOTE CATASTALI:

- *Il Parco Residenziale Maria di 5 Edifici tutti part. 3815 compare in mappa wegis e le visure riportano [REDACTED] anche come intestatario catastale specificando i titoli di acquisto delle due quote 1/2 e dunque dell'intero con codice fiscale validato in anagrafe tributaria e specificazione del pregresso regime di separazione dei beni.;*
- *La planimetria catastale dell'Appartamento afferente al LOTTO UNICO presenta solo lievi difformità nella zona giorno rispetto allo stato effettivo luoghi per effetto della creazione del punto luce interno e poggio in muratura, per altro temperate nella formazione del prezzo base di vendita al successivo quesito 12.*

SI RIPORTANO DI SEGUITO LE PLANIMETRIE CATASTALI DI APPARTAMENTO E BOX, quest'ultimo unito all'Elaborato Planimetrico col posizionamento nell'ambito dell'intera autorimessa condominiale al piano seminterrato (cfr. All.ti5d-5f): →

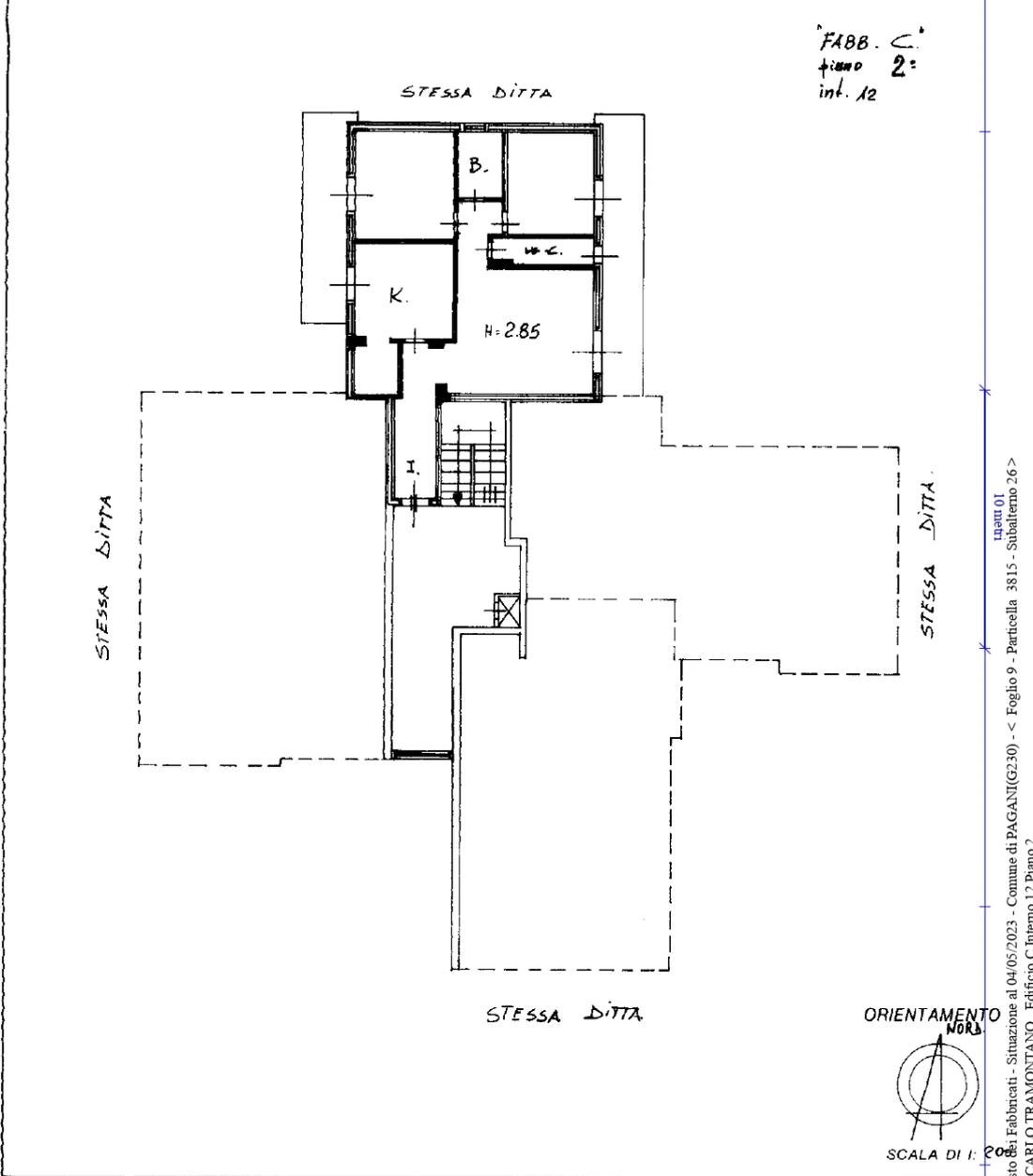
MODULARIO
F. cat. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PAGANI - SA via CARLO TRAMONTANO civ.



Dichiarazione di I.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata da <u>GEOR. ROVITO PAOLO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in attuazione <input type="checkbox"/>		
Data presentazione: <u>26/11/1990</u> Data: <u>04/05/2023</u> n. <u>T340824</u> Richiedente: <u>[REDACTED]</u>		
Totale schede: <u>7</u> Formato di acquisizione: <u>A4(210x297)</u> - Formato stampa: <u>A4(210x297)</u>	data <u>26/11/1990</u> della provincia di <u>SALERNO</u> n. <u>2841</u>	
n. <u>3815</u> sub. <u>26</u>	Firma <u>Geor. Rovito</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2023 - Comune di PAGANI(G2230) - < Foglio 9 - Particella 3815 - Subalterno 26 >
VIACARLO TRAMONTANO - Edificio C. Ingresso 1,2 Piano 2

Planimetria catastale App. sub 4 LOTTO 1 con indicazione delle tramezzature rimosse e dell'allargamento del wc

All.5d) Planimetria Catastale: Appartamento NCEU Pagani Fl. 9 Part. 3815 sub. 26 (scala 1:200);

MODULARIO
F. sig. rend. 497

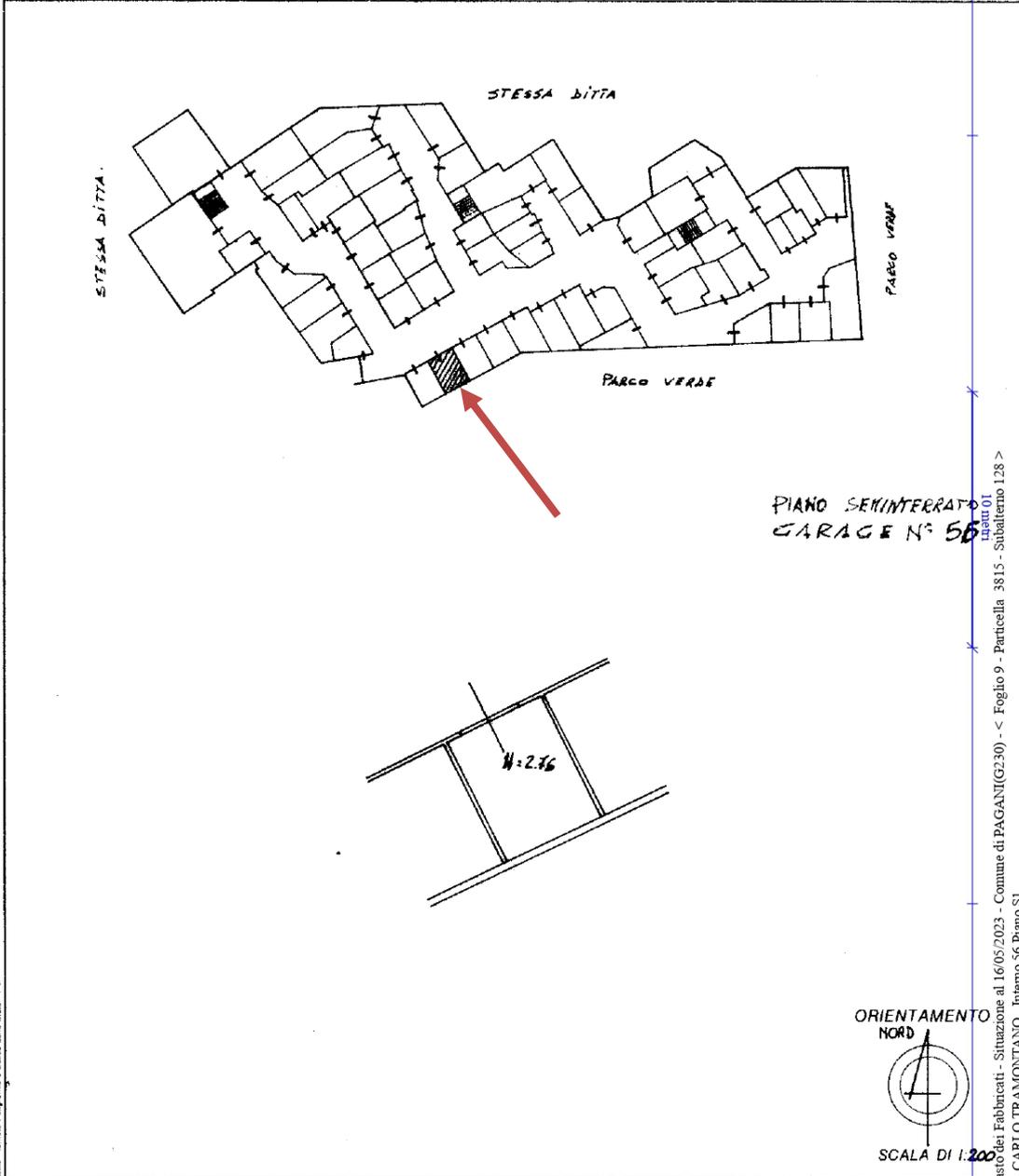


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di PAGANI -SA- via C. TRAMONTANO civ. 9



Cartello dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2023 - Comune di PAGANI(G230) - < Foglio 9 - Particella 3815 - Subalterno 128 >
VIA CARLO TRAMONTANO - Interno 56 Piano S1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in attuazione <input type="checkbox"/>		Compiuta dal <u>GEOM. ROVITO PAOLO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO 174 2023
Data presentazione: 26/11/1990 - Data: 16/05/2023 - n. T448514 - Richiedente <u>[REDACTED]</u> Totale schede di identificativi catastali <u>[REDACTED]</u> Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa <u>[REDACTED]</u>		della provincia di <u>SALERNO</u> n. <u>1341</u> data <u>[REDACTED]</u> Firma <u>Paolo Rovito</u>	

All.5f) Planimetria Catastale: Box Auto NCEU Pagani Fl. 9 Part. 3815 sub. 128 (scala 1:200);

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli aspetti catastali in All.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 proprietà di **fabbricato e terreni** ubicati in Nocera Inferiore (SA) alla via Del Rosto n. 2 , 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

LOTTO UNICO E.I. 59/2020

L'esperto ha configurato il LOTTO UNICO le cui caratteristiche vengono di seguito enucleate, unitamente al valore a base d'asta:

DESCRIZIONI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: Quota 1/1 di Appartamento per civile abitazione con Garage Pertinenziale.
L'Appartamento sub. 26 è ubicato al secondo piano, interno 12, edificio C del "Parco Maria" di Via Carlo Tramontano, civico 56, nel centro urbano di Pagani.

Il Garage Pertinenziale sub. 128 è ubicato al Piano sotto strada e risponde all'interno 56.

L'appartamento si compone di due vani letto, doppio wc, cucina con angolo cottura e spazio pranzo, ingresso studio/soggiorno e disimpegno per una superficie complessiva di **100,55 mq** con balconate per complessivi **23,60 mq**. L'appartamento risulta difforme dalla rappresentazione catastale per effetto di talune variazioni nella distribuzione interna e tuttavia lo stato generale di conservazione e manutenzione appare discreto. L'appartamento è provvisto di caldaia termo autonoma, condizionatori per il raffreddamento e radiatori per il riscaldamento.

Il Garage pertinenziale è accessibile da corsia di manovra comune tramite saracinesca avvolgibile a comandi automatizzati, e presenta superficie rettangolare per una consistenza metrica utile complessiva pari a **21,40mq**. Detto box è provvisto di impianto elettrico ed idrico e con riferimento alle condizioni di conservazione e manutenzione, mostra taluni fenomeni di aggressione, stillicidio e degrado dall'umidità ed acque meteoriche con distacchi di finiture ed intonaci in corrispondenza degli stipiti e formazione di ristagni sul massetto di calpestio, emendabili con eventuale realizzazione di controsoffittatura a tenuta.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

Il parco residenziale è provvisto di amministrazione condominiale, l'edificio C è dotato di impianto ascensore ed accessi pedonali all'interrato di intercomunicazione con il livello di autorimessa che abbraccia porzioni più ampie rispetto alle aree di impronta degli edifici.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

I cespiti eseguiti di appartamento e box auto risultano censiti con i seguenti dati catastali:

- **Appartamento per civile abitazione** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **26** - CATEGORIA A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Classe 4 - CONSISTENZA 5 VANI CATASTALI - RENDITA 555,19€;
- **Box Auto** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **128** - CATEGORIA C/6 (*Rimesse ed autorimesse*) - Classe 6 - CONSISTENZA 22 mq -- RENDITA 36,36€;

CONFINI LOTTO UNICO:

CONFINI APPARTAMENTO LOTTO UNICO

L'appartamento sub. 26 (piano secondo, interno 12, Fabbricato C) risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite affaccio finestrato del wc con le *aree pertinenziali del Parco Residenziale Maria part. 3815*;
- a **ovest**, tramite affaccio balconato di cucina e vano letto con le *aree pertinenziali del Parco Residenziale Maria part. 3815*;
- a **est**, tramite affaccio balconato di soggiorno, vano letto e wc con le *aree pertinenziali del Parco Residenziale Maria part. 3815*;
- a **sud**, tramite porta di ingresso interno 12 piano secondo, con pianerottolo, vano scala ed ascensore Edificio C condominiale del Parco residenziale Maria part. 3815;

I confini dell'Appartamento sub. 26 risultano agevolmente distinguibili e individuabili per confronto dello stato dei luoghi con mappe e planimetrie catastali.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

CONFINI BOX LOTTO UNICO

Il BOX AUTO sub. 128 interno 56 (piano sotto strada) risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite saracinesca di ingresso, con le **corsie di manovra del livello autorimessa**, a loro volta collegate alla rampa di ingresso/egresso carrabile dal livello interrato e collegamento alla viabilità scoperta di pian terreno del Parco Condominiale Maria part. 3815;
- a **ovest**, tramite setto murario cieco con **altro box non eseguito e di proprietà terza** afferente allo stesso livello interrato dell'autorimessa del parco residenziale;
- a **est**, tramite setto murario cieco con **altro box non eseguito e di proprietà terza** afferente allo stesso livello interrato dell'autorimessa del parco residenziale;
- a **sud**, tramite setto murario cieco di contenimento con il terrapieno e le aree marginali sottoposte ad altro parco residenziale attiguo censito come part. 35077 non eseguita e di proprietà terza (indicato come "Parco Verde" in elaborati catastali).

Come chiaramente specificato anche nella trascrizione del Pignoramento e nei titoli di Provenienza dei Beni (Cfr. All.ti2-3), il LOTTO UNICO comprende anche i diritti sulle parti comuni che afferiscono al complesso condominiale di Via Carlo Tramontano n° 56.

VALORE base d'asta Intero LOTTO UNICO (Quota 1/1) =
141.000,00 €

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

- 3) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
- 4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
- 5) **Situazioni di comproprietà.**
L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
- 6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Risposta al QUESITO n.5

Come risulta dalla Certificazione Notarile sostitutiva, già agli atti del procedimento, ed altresì implementata dal sottoscritto CTU con il reperimento diretto dell'atto 2003 e della sua nota di trascrizione, nonché dell'atto 2006, entrambi per Notaio Calabrese, entrambe le quote $\frac{1}{2}$ dei cespiti di cui al LOTTO UNICO sono pervenute nella titolarità piena ed esclusiva dell'esecutato [REDACTED] in virtù del titolo di proprietà già di per sé ultraventennali all'approssimarsi dell'udienza G.E. 24/11/2023:

- **Atto 1996 in All.ti3d-3e) Titolo di Provenienza Ultraventennale e sua Nota di Trascrizione** Atto di Compravendita per Notaio Aniello Calabrese del 10/10/1996 Rep. 84001 Racc. 13544, registrato a Salerno il 21/10/1996 al numero 6816 e trascritto il 12/10/1996 ai numeri R.G. 24646 R.P. 20023. La società costruttrice Edil Quattro srl vende, per quote $\frac{1}{2}$ ciascuno, [REDACTED] (all'epoca in regime di separazione dei beni) il LOTTO UNICO: Appartamento secondo piano e box auto piano interrato rispettivamente sub. 26 e sub. 128 con diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare denominato Parco Maria di Via Carlo Tramontano civ. 56;
- **Atto 2003 in All.ti3b-3c) Titolo di Proprietà Principale e sua Nota di Trascrizione** Atto di Compravendita per Notaio Aniello Calabrese del 14/10/2003 Rep. 124509 Racc. 23466, registrato a Pagani il 03/11/2003 e trascritto il 21/10/2003 ai numeri R.G. 36248 R.P. 26613. [REDACTED] (già comproprietario di $\frac{1}{2}$, in virtù dell'atto del 1996), l'altra quota $\frac{1}{2}$ del LOTTO UNICO: Appartamento secondo piano e box auto piano interrato rispettivamente sub. 26 e sub. 128 nel complesso immobiliare denominato Parco Maria di Via Carlo Tramontano civ. 56;

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta dei rogiti notarili e delle loro trascrizioni in allegati 3 del Volume Allegati.



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**, 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.*"

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 una 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

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

- 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.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.6

Come desumibile agevolmente dalla consultazione diretta dei titoli di provenienza, con riferimento agli **aspetti edilizi** si relaziona quanto segue:

Il "Parco Residenziale Maria" di Via Carlo Tramontano, costituito da 5 edifici, 2 in linea e 3 a grappolo e confinante con "Parco Francione" e "Parco Verde", come da allegato a all'atto per Notaio Calabrese del 1996 fu realizzato dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (già proprietaria dei suoli dal 1987, impresa edile costruttrice e società venditrice dei cespiti eseguiti agli ex coniugi [REDACTED] in virtù di Concessione Edilizia n° 650 rilasciata dal Sindaco del comune di Pagani in data 17/07/1987, senza adozione di provvedimenti sanzionatori.

La presenza in allegato a) dell'intero Parco Condominiale ed il confronto comparato delle provenienze delle due quote mostra piena congruenza anche sugli aspetti edilizi.

Peraltro si è già specificato come le lievi difformità planimetriche catastali sono state temperate nella formazione del prezzo base di vendita

Per ulteriori dettagli circa gli aspetti edilizi si rimanda alla lettura diretta dei titoli di provenienza in allegati 3 del volume allegati.

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 n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode agli interni dei cespiti avvenuto in data **17/05/2023**, le utenze dell'appartamento sono intestate [REDACTED] che ha dichiarato essere l'appartamento fruito anche ad uso studio, ed i beni mobili presenti all'interno dei cespiti sono di proprietà di entrambi gli ex coniugi [REDACTED]

L'appartamento ed il box risultano privi di contratti di locazione (*immobili da ritenersi liberi ai fini della presente E.I. 59/2020*), e vengono fruiti di fatto dell'attuale nucleo familiare del Sig.

[REDACTED] L'esecutato

[REDACTED] ha confermato a verbale il suo regime patrimoniale di separazione dei beni.

Il LOTTO UNICO è in definitiva **libero da contratti di locazione verso terzi, opponibili alla E.I. 59/2020**, ed in ogni caso sullo stato di possesso potrà meglio relazionare in itinere la Preg.ma Custodia Giudiziale.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

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).

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.8

Sui beni afferenti al LOTTO UNICO insiste l'**Ipoteca volontaria del 2003 alla base del pignoramento e le Ipoteche giudiziali del 2014** che giustificano l'intervento endoprocedurale.

Non si rinvencono altre tipologie di vincolo se non le **formalità pregiudizievoli insistenti sul cespite**.

Gli estremi delle formalità pregiudizievoli riportate in allegati 6, sono qui di seguito richiamati per comodità di lettura:

- **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a garanzia di Mutuo ed alla base del titolo esecutivo), del **14/10/2003**, iscritta il **21/10/2003** ai numeri **R.G. 36249 R.P. 6054**, **per il diritto di piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari (LOTTO UNICO):

- **Appartamento** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 3815 sub. 26;
- **Box Auto** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 3815 sub. 128:

a favore di **Banca Popolare Emilia Romagna S.C.R.L.** (Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale Procedente **Aqui SPV srl**) e contro **Avv. [REDACTED]** Ipoteca Giudiziale iscritta per 125.000,00 € oltre interessi e spese;

- **All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** (derivante da Sentenza di Divorzio), del **01/12/2005**, iscritta il **20/02/2014** ai numeri **R.G. 5693 R.P. 485**, **per il diritto di piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari (LOTTO UNICO):

- **Appartamento** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 3815 sub. 26;
- **Box Auto** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 3815 sub. 128:

[REDACTED] (Creditore Intervenuto) e contro [REDACTED] (Debitore). Ipoteca Giudiziale iscritta per 35.000,00 € oltre interessi e spese, con rettifica della data di nascita di [REDACTED] del **15/10/2014 R.G. 33738 R.P. 3287**. Anche la nota di rettifica presenta meri refusi sul cognome e sul nome della Creditrice Intervenuta [REDACTED]

- **All.6d) Nota di Trascrizione e Atto di Pignoramento immobiliare** del **28/04/2020**, con nota trascritta il **27/05/2020** ai numeri **R.G. 14462 R.P. 11034**, **per il diritto di piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari (LOTTO UNICO):

- **Appartamento** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 3815 sub. 26;
- **Box Auto** censito al NCEU Pagani (SA) Foglio 9, Part. 3815 sub. 128:

a favore di **Aqui Spv Srl** (cessionario del credito dal creditore ipotecario **Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc Coop.**) e contro [REDACTED] Pignoramento

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

trascritto per 96.867,15 € oltre interessi e spese;

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla consultazione diretta delle trascrizioni estratte dal sottoscritto CTU e riportate in Allegati 6 del Volume allegati

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

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

Risposta al QUESITO n.9

Si precisa che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, ma i suoli edificatori del Parco Residenziale Maria part. 3815 furono acquistati dalla società costruttrice [REDACTED] S.r.l. con atti per Notaio Gustavo Trotta tra il marzo del 1987 ed il dicembre del 1988 come specificato in entrambi i titoli di provenienze per Notaio Calabrese.

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.10

Il complesso residenziale di Parco Maria in via Carlo Tramontano n° 56 è provvisto di amministrazione condominiale con Amministratore Ing. [REDACTED] [REDACTED] cell. [REDACTED]. Attraverso resoconto smartphone in data 20/09/2023 il sottoscritto CTU ha acquisito un primo resoconto, a fini puramente estimativi, delle pendenze condominiali di circa 1.500,00€, in ogni caso temperato con leggero eccesso a fini puramente estimativi come meglio illustrato al successivo quesito.

In ogni modo sugli aspetti condominiali potrà più compiutamente relazionare in itinere la Preg.ma Custodia Giudiziale già predisposta nell'ambito della presente 59/2020

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.
- 5)

Risposta al QUESITO n.11

Si è già precisato come gli immobili non siano oggetto di Domande Giudiziali ed altresì come i 2 LOTTI siano liberi da contratti di locazione verso Terzi e non risulti formale costituzione di organismo condominiale. In ogni caso sullo stato di possesso potrà meglio relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

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

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

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

Riepilogato di seguito il prospetto del LOTTO UNICO:

- **Appartamento per civile abitazione** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **26** - CATEGORIA A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Classe 4 - CONSISTENZA 5 VANI CATASTALI - RENDITA 555,19€;
- **Box Auto** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **128** - CATEGORIA C/6 (*Rimesse ed autorimesse*) - Classe 6 - CONSISTENZA 22 mq -- RENDITA 36,36€;

Preso atto dello stato discreto di conservazione e manutenzione dell'Appartamento e della necessità per il Box di provvedere ad una maggiore tenuta nei confronti di infiltrazioni di acque meteoriche con ripresa delle componenti edilizie degradate e considerata la ricaduta dei cespiti in Parco residenziale "Parco Maria" con pertinenze comuni ben tenute, e rispondente al civico 56 di Via Tramontano, a sua volta ricadente nella zona centrale dell'abitato di Pagani, è stata adottato il seguente procedimento di stima:

- **Procedimento di stima indiretto LOTTO UNICO su base mono parametrica** 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 con riferimento ai valori centrali degli intervalli di confidenza di appartamenti e box afferenti alla fascia media. Sono state di seguito operate delle maggiorazioni per contemperare le plusvalenze di Parco Residenziale recintato e con pertinenze a verde e parcheggi, e d'altra parte delle minorazioni sul box per contemperare il pur congenito problema di scarsa tenuta da infiltrazioni di acque meteoriche. Il tutto anche considerando ulteriori detrazioni per pendenze**

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

condominiali, difformità nella distribuzione interna dell'appartamento etc.

Tale risultato è stato inoltre controllato anche per via comparativa diretta tramite offerte di beni analoghi nello stesso orizzonte spaziale di Via Tramontano se non addirittura ricadenti in Parco Residenziale attiguo.

Illustrazione procedimento mono parametrico di stima su base indiretta

I dati estimativi di partenza vengono di seguito riepilogati (Cfr. gruppo All.7):

- **All.7a) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi alla zona centrale di Pagani comprendente anche la Via Carlo Tramontano relativi ad abitazioni e Box Auto;
- **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi alla zona centrale di Pagani comprendente anche la Via Carlo Tramontano relativi ad abitazioni e Box Auto;
- **All.7c) Valori Listino Quotazioni metro quadro** relativi alla zona centrale di Pagani comprendente anche la Via Carlo Tramontano relativi ad abitazioni e Box Auto;

In particolare 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;*

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

- *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 m² (€/m²), 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 civile e Box Auto di fascia media* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località urbana del centro capoluogo di Pagani Via Carlo Tramontano ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORI BASE UNITARI:

$$V_{\text{unitarioAppartamento}} = \frac{1175+1119+950}{3} \approx \mathbf{1.080\text{€/mq}}$$

$$V_{\text{unitarioBoxAuto}} = \frac{730+729+700}{3} \approx \mathbf{720\text{€/mq}}$$

Applicando tali valori unitari alle diverse consistenze metriche superficiali (21,4 mq per il Box Auto e 100,55 mq per l'Appartamento con 23,6 mq di balconate) e omogeneizzando le consistenze utili sopra richiamate con i più adeguati coefficienti di merito o demerito (*aliquote di omogeneizzazione*), nonché detraendo gli oneri manutentivi per il box e di residua regolarizzazione per l'assetto interno dell'appartamento, per come già specificati nei quesiti descrittivi dei cespiti, nonché contemperando in cifra tonda le pendenze condominiali, risultano il seguente quadro di calcolo del prezzo base di vendita per il LOTTO UNICO.

STIMA VALORE base d'asta App. + Box LOTTO UNICO

- *Interni Appartamento* = $100,55 \text{ mq} \times 1080,00 \text{ €/mq} = 108.594 \approx \mathbf{109.000\text{€}}$;
- *Balconate appartamento* = $23,60 \text{ mq} \times 0,25 \times 1080 \text{ €/mq} = 6372 \approx \mathbf{6.500\text{€}}$;
- *Interni Box Auto* = $21,40 \text{ mq} \times 720 \text{ €/mq} = 15.408 \approx \mathbf{15.500\text{€}}$;
- ✓ *Aggiunta maggiorativa legata a passaggio da superfici utili a superfici lorde e presenza di comodi condominiali comuni da parco residenziale, ovvero parcheggi, verde attrezzato e recinzione 15-20= +17,50% sull'appartamento: = $+0,175 \times 109.000 \approx 19.075 = \mathbf{+19.000\text{€}}$*
- ✓ *Detrazione minusvalente legata alla necessità di migliorare la tenuta interna del box nei confronti di infiltrazioni da acque meteoriche e fenomeni di degrado da quadri fessurativi intonaci 20-25= -22,5%: = $-0,225 \times 15.500 = 3487,50 = \mathbf{-4.000\text{€}}$*
- ✓ *Detrazioni per oneri legati a pendenze condominiali arrotondate per leggero eccesso in prospettiva futura e per residue regolarizzazioni di riallineamento delle rappresentazioni catastale ed edilizia allo stato effettivo dei luoghi tramite DOCfa + CILA asseverativa (2000+3000) = $\mathbf{-5.000\text{€}}$*

VALORE LOTTO UNICO AL NETTO DI AGGIUNTE E DETRAZIONI

131.000 €

VALORE base d'asta intero LOTTO UNICO:=

$131.000 + 19.000 - 4.000 - 5.000 = \mathbf{141.000,00\text{€}}$

A tal proposito si riportano per controllo comparativo due offerte immobiliari di beni analoghi per orizzonte spaziale di Via Carlo Tramontano e ricaduta in parchi residenziali condominiali della zona, dal cui confronto si può evincere la congruenza del Valore a Base d'Asta anche in rapporto alle consistenze metriche ed allo stato conservativo:

OFFERTA IMMOBILIARE N. 2



in vendita
giordano immobiliare

Quadrilocale via Carlo Tramontano 113, Pagani Pagani • Via Carlo Tramontano

€ 165.000  4 locali  100 m² superficie  2 bagni  3 piano

 Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata >](#)

Descrizione

APPARTAMENTO - PAGANI - VIA CARLO TRAMONTANO

All'interno di parco residenziale (parco la Rondine) in zona variante, proponiamo la vendita di un grazioso quadrilocale in minicondominio con ascensore, posto al terzo piano così composto: ingresso, soggiorno, angolo cottura, 2 camere da letto, cameretta, 2 bagni, 2 balconi, il tutto in buone condizioni. Completa l'offerta un box auto a livello seminterrato di mq. 20

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V000095 - 19/09/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	100 m² commerciale 114 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina angolo cottura
PIANO	3°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
POSTI AUTO	1 in box privato/box in garage
DISPONIBILITÀ	Disponibile dal 30/04/2024
ALTRE CARATTERISTICHE	Porta blindata Esposizione esterna Balcone Impianto tv singolo Parzialmente Arredato Infissi esterni in vetro / legno

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)
Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1990
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	 ≥ 175 kWh/m ² anno

Dettaglio Superfici

Superficie ✕					
Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Abitazione	3	100,0 m ²	100 %	Principale	100,0 m ²
Balcone	3	12,0 m ²	30 %	Accessoria	3,0 m ²
Balcone	3	5,0 m ²	30 %	Accessoria	1,0 m ²
Box o garage	Seminterrato	20,0 m ²	50 %	Accessoria	10,0 m ²
Totale superficie principale					100,0 m ²
Totale superficie commerciale (Principali e Accessorie)					114,0 m ²

Bene analogo (165.000€) per orizzonte spaziale, per tipologia dell'immobile e per consistenze metriche superficiali, ma con stato di conservazione, in particolare del box auto, leggermente superiore al bene da stimare

In definitiva, anche sotto il profilo comparativo, e secondo il metodo generale dell'estimo della scala dei valori, rimane pienamente confermato il **prezzo base di vendita del LOTTO UNICO**, per come sopra determinato e sotto riportato per comodità di lettura:

LOTTO UNICO E.I. 59/2020

- **Appartamento per civile abitazione** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **26** - CATEGORIA A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Classe 4 - CONSISTENZA 5 VANI CATASTALI - RENDITA 555,19€;
- **Box Auto** censito al NCEU **Pagani** (SA) Foglio **9**, Part. **3815** Sub. **128** - CATEGORIA C/6 (*Rimesse ed autorimesse*) - Classe 6 - CONSISTENZA 22 mq -- RENDITA 36,36€;

VALORE base d'asta intero LOTTO UNICO:=

131.000+19.000-4.000-5.000 = 141.000,00€:

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.

Risposta al QUESITO n.13

Il LOTTO UNICO risulta pignorato per l'intero in danno del [REDACTED], il quale risulta all'attualità di stato civile libero per divorzio [REDACTED] come da *Sentenza n° 304/2004 R.G. 2157/03* agli atti del procedimento ed in All.4 del Volume Allegati CTU.

Pertanto **non si pongono aspetti ed esigenze divisionali**, nell'ambito della presente E.I. 59/2020.

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

Si ribadisce come Il LOTTO UNICO risulti pignorato per l'intero da Aquì SPV in danno dell'Avv. [REDACTED] il quale risulta all'attualità di stato civile libero per divorzio da [REDACTED] come da *Sentenza n° 304/2004 R.G. 2157/03*, si ribadisce già agli atti del procedimento esecutivo, e riportata anche in All.4 del Volume Allegati CTU.

Pertanto **non si pongono aspetti ed esigenze divisionali**, nemmeno legate allo stato civile ed al regime patrimoniale dell'Esecutato.

Per completezza di informazione si rammenta come la coniuge [REDACTED] ha spiegato giusto Atto di Intervento endoprocedurale per il tramite della sua Procuratrice Avv. Consiglia

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

Email: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cell: 328/0152761

██████████ on evidente diritto alla partecipazione del piano di riparto.

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni e ciò anche in data udienza 24/11/2023 già prefissata dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Troisi, e alla quale udienza il sottoscritto CTU si propone di presenziare qualora si dovesse celebrare in presenza.

Con Osservanza

Sarno 03/10/2023

IL CTU
Ing. Luca Angelino

ELENCO ALLEGATI (n°10 gruppi di Allegati): (tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.** - Decreto di Nomina e Giuramento (da *All.1a ad All.1b*);
- ✓ **Allegati2.** - Copie Atti Procedimento E.I. 59/2020 (da *All.2a ad All.2f*);
- ✓ **Allegati3.** - Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (da *All.3a ad All.3e*);
- ✓ **Allegati 4.** - Aspetti inerenti il regime patrimoniale (*All.4a*);
- ✓ **Allegati 5.** - Dati Catastali LOTTI (da *All.5a ad All.5g*);
- ✓ **Allegati 6.** - Visura Ipotecarie, Vincoli e Formalità Pregiudizievoli in E.I. 59/2020 (da *All.6a ad All.6d*);
- ✓ **Allegati 7.** - Dati Estimativi Lotto Unico (da *All.7a ad All.7e*);
- ✓ **Allegati 8.** -Verbale Accesso Congiunto Custode - CTU (*All.8a*);
- ✓ **Allegati 9.** -Rilievi Metrici CTU (da *All.9a ad All.9d*);
- ✓ **Allegati 10.** -Aspetti Condominiali (da *All.10a ad All.10b*);