

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO Dott. Pasquale VELLECA**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RISPOSTE AI QUESITI CTU**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**E.I. n° 160/2022**

**Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 17/10/2023**

**✚ PARTE RICORRENTE (Creditore Pignorante):**

**ARTEMISIA SPV S.R.L.**

**Via Vittorio Alfieri ,1 – Conegliano (TV)**

**Avv. Elena Fraternali Orcioni (Procuratore)**

**Corso Vittorio Emanuele II n°284- 00186 Roma (RM)**

**(tel. : 06.9151181)**

**PEC: [elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org](mailto:elenafraternaliorcioni@ordineavvocatiroma.org)**

**✚ CONTROPARTE (Debitori):**

**Sig.ri**

**e**

**Via Gennaro Niglio n° 52 – 84016 Pagani (SA)**

**✚ Custode giudiziario: Avv. Alessandro Marino**

**Via Lungomare Trieste n°38 – 84122 Salerno (SA)**

**Cell.3395365280**

**Tel. 0892895322**

**Pec: [avvalessandromarino@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvalessandromarino@pec.ordineforense.salerno.it)**

**Mail: [avv.alessandromarino@virgilio.it](mailto:avv.alessandromarino@virgilio.it)**



La sottoscritta **C.T.U. Arch. Stella Mancuso**, nata a *Nocera Inferiore (SA)* il *01/10/1985*, *C.I. n°AR9538181*, *C.F. MNCSLL85R41F912H*, *P.IVA n°05836890656* iscritto all'*Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Salerno sez. A col n°d'ordine 3360*, domiciliata in *Via Isonzo n°18, 84087 Sarno (SA)*, *cell.342/5030586*, e-mail: *mancuso.stella@gmail.com*, **P.E.C.:** [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it),

a seguito

della **Nomina di Esperto in data 21/03/2023**, e del **verbale di conferimento di incarico di stima** in data **22/03/2023** (*cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

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

- **QUESITO n. 1:** identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.
- **QUESITO n. 2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- **QUESITO n. 3:** procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- **UESITO n. 4:** procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- **QUESITO n. 5:** procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- **QUESITO n. 6:** verificare la regolarità del ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- **QUESITO n. 7:** indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- **QUESITO n. 8:** specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.
- **QUESITO n. 9:** verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- **QUESITO n. 10:** verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.
- **QUESITO n. 11:** fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- **QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni.
- **QUESITO n. 13:** procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- **QUESITO n. 14:** acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito:



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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

- Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di fogli catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale ( **difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione dei vani, ecc.) l'esperto

**Architetto Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)**

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



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'osservazione 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 E.I. 160/2022 aggredisce la piena proprietà dell'intero del seguente cespite

**LOTTO UNICO E.I. 160/2022: Appartamento della consistenza superficiale lorda catastale di 68 mq ubicato nel Comune di Pagani (SA) alla Via Gennaro Niglio n°52.**

Il pignoramento del 22/11/2022 è stato trascritto il 29/12/2022 ai numeri R.G. 55653 ed R.P. 44256 sull'immobile LOTTO UNICO censito in N.C.E.U. PAGANI, **foglio 8, part.621, sub.7, CAT. A/2.** (Abitazione di tipo civile)

Detto pignoramento è stato trascritto in favore di **ARTEMISIA SPV SRL cedente il credito all'attuale Procedente PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.a. . ARTEMISIA SPV SRL** aveva a sua volta acquisito il suo credito da **BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA S.C.** (incorporante il creditore ipotecario **MELIOR BANCA S.P.A.**)

***Il Pignoramento è stato trascritto per la somma di 134.157,37 euro oltre interessi e spese.***

**Architetto** Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



Detto pignoramento aggredisce la piena proprietà, in quanto è stato trascritto contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di usufrutto dell'intero e [REDACTED] [REDACTED] per diritto di nuda proprietà dell'intero. Entrambi gli esecutati vengono esecutati come in regime patrimoniale di separazione dei beni anche in visure ipocatastali e nel vincolo ipotecario alla base del Titolo Esecutivo.

I dati catastali attuali dell'immobile, coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con i dati riportati nella nota di trascrizione dello stesso: la documentazione ipocatastale è completa ed idonea per il proseguimento del mandato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.



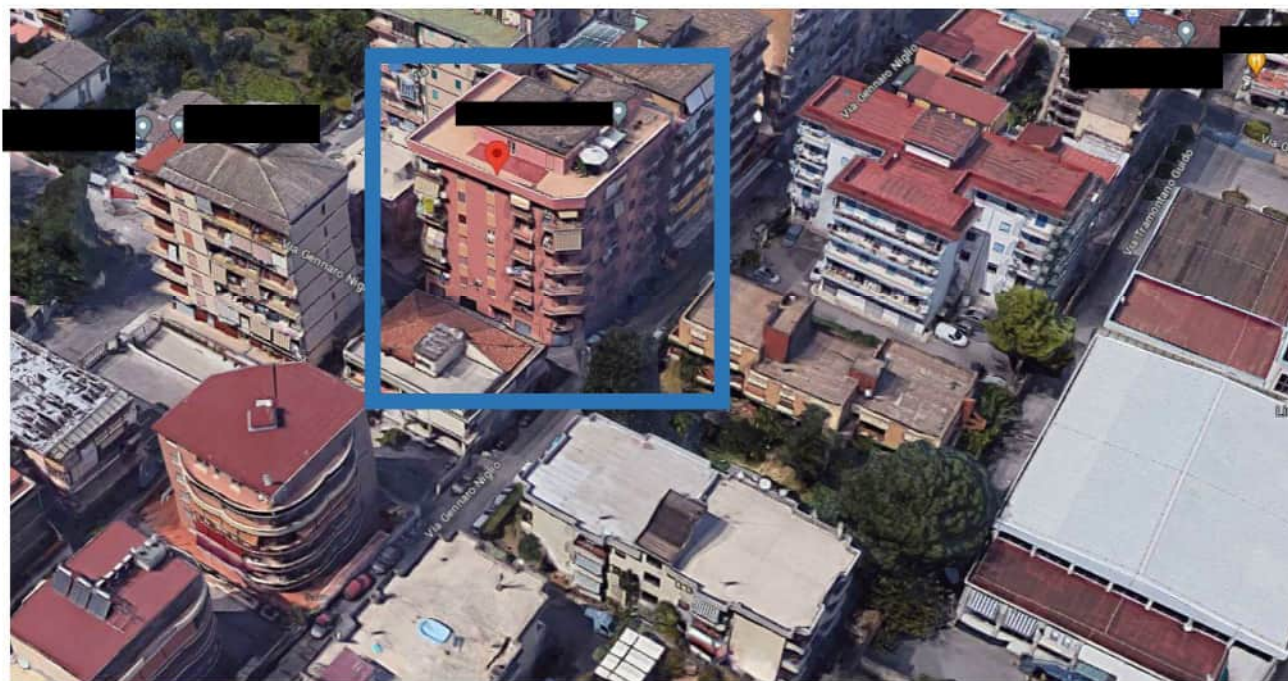
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

### **Risposta al QUESITO n.2.**

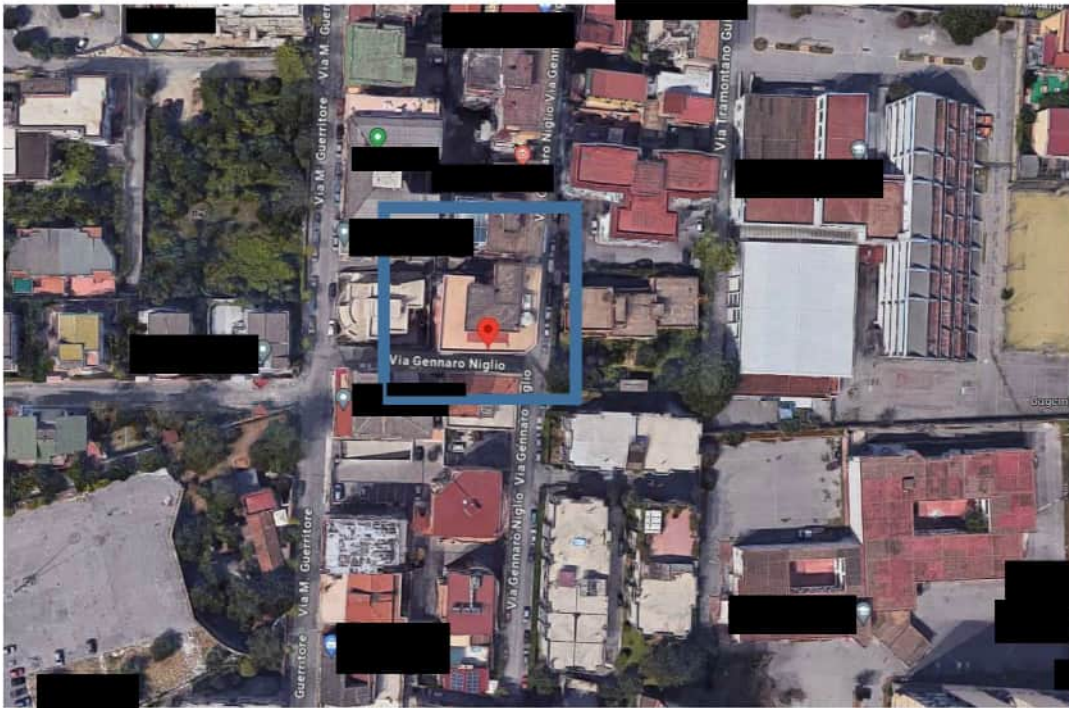
**Nella presente E.I.160/2022 è stato configurato un lotto unico**, in quanto il cespite pignorato è un appartamento che rientra in un fabbricato condominiale di recente costruzione con affacci sulla strada centrale, del Comune di Pagani, Via Gennaro Niglio al civico 52 (Indicata in atti ipocatastali con la pregressa toponomastica Via Marino Guerritore al civico n°52). L'appartamento esecutato è sito, in particolare, al primo piano dell'immobile all'interno n°3.

Si riportano di seguito le caratteristiche di inquadramento territoriale e gli esiti del rilievo fotografico:



*L'appartamento int.3 è sito al piano primo del Condominio "Palazzo Pisacane", alla Via Gennaro Niglio n°52  
Dettaglio panoramico dell'edificio.*





*Ortofoto di dettaglio con indicazione dell'immobile part.621 Via Gennaro Niglio n°52. L'ambito urbano si inserisce in un contesto centrale dell'abitato di Pagani (SA).*



*Foto ingresso Condominio "Palazzo Pisacane", civico n°52. L'attuale toponomastica risulta essere Via Gennaro Niglio, indicata in documentazione ipocatastale come Via Marino Guerritore.*

*Seguono planimetrie catastale e digitalizzata:*

**Architetto** Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)  
E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



Data presentazione: 15/12/1971 - Data: 18/04/2023 - n. T267184 - Richiedente: MNCSSL85R41F912H

<p>MODULARIO F. - Cat. S. T. - 331</p>	<p>Min. B (Nome Catasto Edilizio Urbano)</p> <p><b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b></p> <p><b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> <small>(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1976, N. 451)</small></p> <p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Paesano</u> Via <u>Napoli trav. Guerritore</u>                  Ditto <u>[REDACTED]</u>                  Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Salerno</u></p>	<p>Lire <b>15</b></p>		
<p>Scheda n° 002141/7</p> <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200</p>				
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"> <p>DATA <u>15-12-1971</u></p> <p>PROT. N° <u>126</u></p> </td> <td style="width: 70%; text-align: center;"> <p>8 621 7</p> </td> </tr> </table>		<p>DATA <u>15-12-1971</u></p> <p>PROT. N° <u>126</u></p>	<p>8 621 7</p>	<p>Compilata dal <u>Ingegnere Pannullo Mario</u>  <small>(Titolo del Professionista)</small>                  Inscritto all'Albo degli <u>Ingegneri</u>                  della Provincia di <u>Salerno</u>                  DATA <u>15-12-71</u>                  Firma: <u>Mario Pannullo</u></p>
<p>DATA <u>15-12-1971</u></p> <p>PROT. N° <u>126</u></p>	<p>8 621 7</p>			
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data presentazione: 15/12/1971 - Data: 18/04/2023 - n. T267184 - Richiedente: MNCSSL85R41F912H                  Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>				

Inquadr. 01  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2023 - Comune di PAGANI(G230) - < Foglio 8 - Particella 621 - Subalterno 7 >  
 VIA MARINO GUERRITTORE n. 52 - Scala U Interno 3 Piano 1

Planimetria catastale risalente al dicembre del 1971 con indicazione della collocazione dell'appartamento esecutato, int. 3 sub.7, nell'ambito del livello del primo piano del fabbricato condominiale part. 621.





Planimetria digitalizzata con indicazione dello stato effettivo dei luoghi e delle destinazioni d'uso degli ambienti..

Si noti come l'impianto strutturale originario sia rimasto invariato come contorno dell'edificio e caratteristiche dei vani principali. Risultano ottimizzati gli spazi di servizio e circolazione a partire dall'ingresso int. 3. ,

Seguono foto interni:

**Architetto** Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586





*Interni e caratteristiche della zona giorno con angolo cottura, spazio pranzo e ripostiglio.*



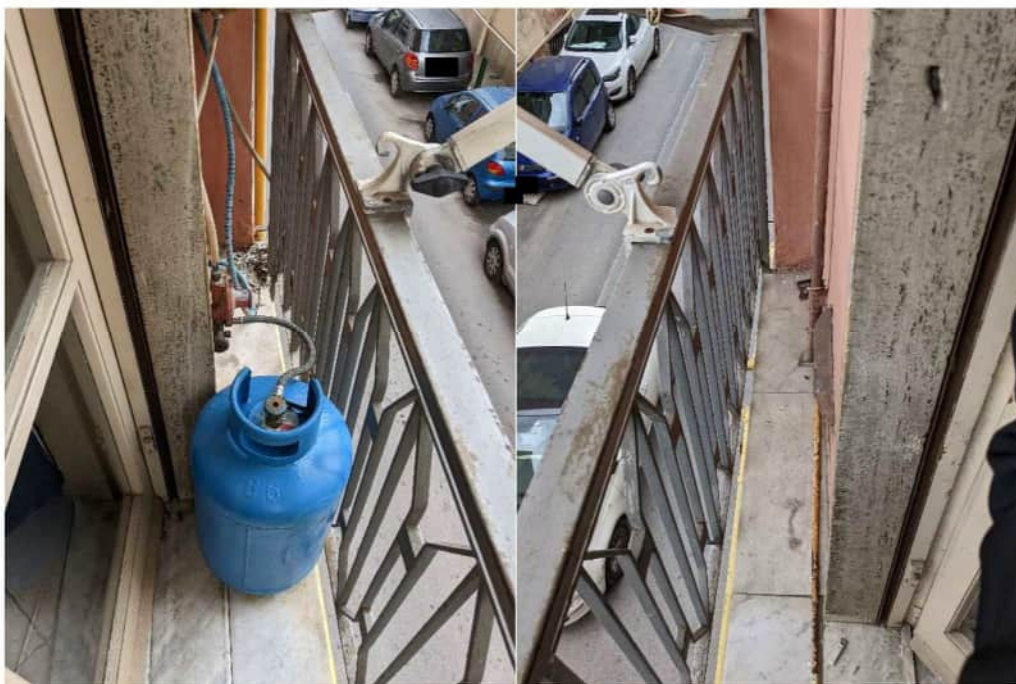


*Interni ed affacci della zona notte.*





*Caratteristiche del balcone di servizio esposto a sud ed impiantistica di allaccio gas.*





*Wc con affaccio finestrato sul prospetto laterale, impiantistica di scarico a pavimento e lavabo con poggio armadio sottostante.*





*Ulteriori dettagli del wc con cabina doccia e scaldabagno elettrico. L'impiantistica di alimentazione di bagno e cucina è piuttosto tradizionale.*





*Ulteriori dettagli di affacci finestrati sul prospetto principale esposti a sud, porta d'ingresso e ripostiglio ricavato negli spazi di circolazione.*





*Dettagli della porta d'ingresso int.3, del corpo scala, dell'impianto ascensore e della cassetta postale ubicata nell'androne condominiale.*

*Per ulteriori dettagli illustrativi, si rimanda ai rilievi fotografici già depositati agli atti del procedimento.*





## CONFINI LOTTO UNICO

Dalla planimetria catastale, per confronto con la mappa wegis, si evince che l'appartamento LOTTO UNICO sub.7 int.3, primo piano, condominio "Palazzo Pisacane", è nel suo complesso delimitato e confinante:

- **A NORD:** tramite setti murari ciechi con **altra unità immobiliare non eseguita**, afferente allo stesso primo piano del fabbricato condominiale;
- **AD EST:** tramite setti murari ciechi con **altra unità immobiliare non eseguita**, afferente allo stesso primo piano del fabbricato condominiale, e tramite porta d'ingresso, int. 3 , con il pianerottolo ed il corpo scala condominiale;
- **A SUD:** tramite affacci finestrati e balconati sul prospetto principale con la pubblica Via Niglio, già Via Marino Guerritore;
- **AD OVEST:** tramite affaccio finestrato del wc sul prospetto laterale con traversa stradale afferente al reticolo viario della zona urbana;

I confini sono nettamente distinguibili ed individuabili in quanto connessi a setti murari, ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).  
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
  - deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
  - deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
  - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
    - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
    - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
- In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

#### **▪ Risposta al QUESITO n.3.**

Il cespite pignorato Appartamento LOTTO UNICO, primo piano, int. 3 del Condominio "Palazzo Pisacane" in Via Gennaro Niglio al civico n°52 (indicata come Via Marino Guerritore in Atti ipocatastali), risponde ai seguenti dati catastali attuali:

- **Appartamento : N.C.E.U. Pagani Fl.8 Part.621,dub.7, CAT. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza catastale 4,5 vani, Rendita catastale 348,61 euro, Toponomastica catastale Via Marino Guerritore civ.52.**

**Architetto Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)**

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



La **planimetria catastale**, risalente al 15/12/1971, presenta lievi discrasie rispetto allo stato attuale dei luoghi limitate a ripostiglio e spazi di circolazione con traslazione dell'ambiente cucina più in prossimità dell'ingresso, ferme restando la sagoma e le caratteristiche superficiali e volumetriche dell'appartamento.

*Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati specifici sugli aspetti catastali.*

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

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

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

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

Il LOTTO UNICO E.I.160/2022 consiste di **Appartamento per civile abitazione**, ubicato al primo piano, int. 3 del Condominio "Palazzo Pisacane" in Via Gennaro Niglio al civico n°52 (indicata come Via Marino Guerritore in Atti ipocatastali), nel centro urbano di Pagani. Detto cespite risponde ai seguenti dati catastali attuali:

- **Appartamento : N.C.E.U. Pagani Fl.8 Part.621,dub.7, CAT. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza catastale 4,5 vani, Rendita catastale 348,61 euro, Toponomastica catastale Via Marino Guerritore civ.52.**

L'Appartamento presenta **duo fronti liberi di affaccio con esposizione a sud e ad ovest e si compone di due camere da letto, un disimpegno con ripostiglio, un locale wc ed un ambiente giorno con spazio pranzo ed angolo cottura per una superficie utile complessiva di circa 59 mq con balcone di servizio di circa 1 mq.**

**L'impiantistica è di tipo tradizionale con cucina alimentata da bombole a gas ed acqua sanitaria da scaldabagno elettrico. Il fabbricato condominiale è provvisto di impianto ascensore.**

**Architetto Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)**

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



### CONFINI LOTTO UNICO

Dalla planimetria catastale, per confronto con la mappa wegis, si evince che l'appartamento LOTTO UNICO sub.7 int.3, primo piano, condominio "Palazzo Pisacane", è nel suo complesso delimitato e confinante:

- **A NORD:** tramite setti murari ciechi con **altra unità immobiliare non eseguita**, afferente allo stesso primo piano del fabbricato condominiale;
- **AD EST:** tramite setti murari ciechi con **altra unità immobiliare non eseguita**, afferente allo stesso primo piano del fabbricato condominiale, e tramite porta d'ingresso, int. 3 , con il pianerottolo ed il corpo scala condominiale;
- **A SUD:** tramite affacci finestrati e balconati sul prospetto principale con la pubblica Via Niglio, già Via Marino Guerritore;
- **AD OVEST:** tramite affaccio finestrato del wc sul prospetto laterale con traversa stradale afferente al reticolo viario della zona urbana;

I confini sono nettamente distinguibili ed individuabili in quanto connessi a setti murari, ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo.

**VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO LOTTO UNICO: 62.000,00 euro.** ( piena proprietà )



**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.).

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

**Architetto Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)**

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernepec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernepec.it) - cell: 342 5030586



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.**

I debitori esecutati, usufruttuario [REDACTED] e nudo proprietario [REDACTED] [REDACTED] entrambi in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistarono quota 1/1 dei loro rispettivi diritti reali con il seguente Atto di Compravendita:

**TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE: Atto di Compravendita a rogito Notaio D'AQUINO LUIGI REP. 17615 RACC.10018 del 24/04/2007 trascritto a Salerno il 02/05/2007 ai numeri R.G. 26668 ed R.P. 14617.**

Con riferimento alle provenienze ultraventennali, dalla Certificazione notarile sostitutiva per Notaio *TUCCARI CARLO FEDERICO*, i Danti causa degli esecutati Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] avevano acquistato il cespite dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con *Atto per Notaio MARANCA RENATO del 19/02/1975.*

*Per ulteriori dettagli, si rimanda alle Ispezioni ipotecarie reperite dalla sottoscritta CTU ed alla Certificazione Notarile già agli atti del procedimento.*



**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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*1."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Architetto Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)**

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi 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.

**Architetto Stella Mancuso - Via Isonzo, 18 - 84087 Sarno (SA)**

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586





▪ **Risposta al QUESITO n.6.**

Da una disamina attenta della planimetria catastale e per confronto con lo stato effettivo dei luoghi, si rileva una sostanziale congruenza della sagoma dell'appartamento e l'assenza di discrasie in termini superficiali e volumetrici complessivi.

L'accatastamento dell'appartamento con scheda planimetrica n°004141/7 fu effettuata dal tecnico Ing. Pannullo Mario il 15/12/1971 con intestazione della planimetria alla ditta [REDACTED] [REDACTED] costruttore del fabbricato con Pratiche Edilizie risalenti a fine anni '60 ed inizio anni '70.

La sottoscritta CTU ha già evidenziato al precedente quesito 3, gli elementi di lieve difformità interna rispetto allo stato effettivo dei luoghi consistenti in limitate variazioni di ripostiglio e spazi di circolazione, con traslazione dell'ambiente cucina più in prossimità dell'ingresso:

Fermo restando il parere degli Uffici Tecnici preposti per competenza, a fini puramente estimativi, la sottoscritta CTU ha prudenzialmente contemperato oneri di DOCFA più CILA asseverativa, nella formazione del prezzo a base di vendita del Lotto.

Sarà poi cura della sottoscritta CTU depositare, agli Atti del Procedimento, il testo stesso dell'Atto di Compravendita 2007 per Notaio D'AQUINO con eventuali ulteriori specifiche degli aspetti specifici.



**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.**

All'esito del sopralluogo congiunto Custode/CTU del 26/05/2023, si è potuto constatare come l'Appartamento esecutato sia materialmente fruito dalla Debitrice Usufruttuaria [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] con l'altro Debitore nudo proprietario Sig. [REDACTED] domiciliato altrove e separato dalla coniuge [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

Le utenze dell'appartamento risultano intestate alla Sig.ra [REDACTED] ed i beni mobili presenti non esecutati risultano essere di proprietà dell'usufruttuaria Sig.ra [REDACTED].

L'immobile è pertanto privo di contratti di locazione verso terzi e da ritenersi libero ai fini della presente E.I. 160/2022.

Per ulteriori dettagli inerenti lo stato di possesso, si rimanda alle relazioni della Custodia Giudiziaria già predisposta.



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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
  - a. La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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



▪ **Risposta al QUESITO n.8.**

Sull'immobile non insistono né altri pignoramenti, né altre procedure esecutive pregresse, ma esclusivamente l'ipoteca volontaria alla base del Titolo Esecutivo ed il Pignoramento sul quale è incardinata alla presente E.I. 160/2022 .

**Relativamente alle formalità pregiudizievoli di ipoteca volontaria alla base del Titolo esecutivo e pignoramento poggiate su tale Ipoteca, se ne ripotano qui di seguito gli estremi:**

- **Nota di iscrizione ipoteca volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo), del 24/04/2007, trascritta il 02/05/2007 ai num.ri **R.G. 23669 R.P. 5948**, a favore di **MELIOR BANCA S.P.A.** (Creditore ipotecario incorporato **BANCA POPOLARE EMILIANA S.C.**, a sua volta cedente il credito al procedente **ARTEMISIA SPV SRL**.) e contro I Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (Usufruttuaria) e [REDACTED] [REDACTED] (Nudo proprietario), Debitori in regime patrimoniale in separazione dei beni, sul cespite di cui al **Lotto Unico (Apartmento NCEU Pagani (SA), Fl. 8 Part.18 e Part.621 sub.7)** . Ipoteca iscritta per la somma di 130.000,00 € oltre interessi e spese.
- **Nota di trascrizione - Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente **E.I. 160/2022**) a favore di **ARTEMISIA SPV SRL** e contro I Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (Usufruttuaria) e [REDACTED] [REDACTED] (Nudo proprietario), sul cespite di cui al **Lotto Unico (Apartmento NCEU Pagani (SA), Fl. 8 Part.18 e Part.621 sub.7)** . Ipoteca iscritta per la somma di 134,157,37 € oltre interessi e spese.

**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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

▪ **Risposta al QUESITO n.9.**

L'intero fabbricato part. 621, condominio "Palazzo Pisacane" sito in Via Gennaro Niglio, già Via Marino Guerritore civico n°52, ove ricade anche l'Appartamento primo piano int.3, sub.7, non ricade su suolo demaniale.



**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.**

Oltre all'Ipoteca Volontaria ed al Pignoramento Immobiliare, non insistono altre formalità, vincoli permanenti e trascrizioni insistenti sull'Immobile esecutato LOTTO UNICO.

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

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

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

▪ **Risposta al QUESITO n.11.**

L'intero fabbricato part. 621, condominio "Palazzo Pisacane" sito in Via Gennaro Niglio, già Via Marino Guerritore civico n°52, ove ricade anche l'Appartamento primo piano int.3, sub.7, è provvisto di Amministratore condominiale nella persona di XXXXXXXXXX

Fermo restando che sugli aspetti condominiali potrà più compiutamente relazionare la Custodia Giudiziale, e che in ogni caso l'Amministrazione condominiale ha facoltà di intervento endoprocedurale se ne sussistessero fondati motivi, sarà cura della sottoscritta CTU interfacciarsi con l'amministratore per recepire eventuali pendenze condominiali pregresse ed in ogni caso contemperare, in aggiunta agli oneri per DOCFA più CILA, future pendenze condominiali a formarsi prima dell'aggiudicazione del cespite.

**Architetto Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)**

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

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

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

**Architetto Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)**

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



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

**DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI**

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico** (*Appartamento nel centro urbano di Pagani (SA)*):

- esaminato attentamente lo stato dei luoghi che se rivela da un lato uno **stato di conservazione e manutenzione generale discreto**, vede la presenza di impiantistica piuttosto obsoleta ed infissi non rinnovati.
- tenuto conto altresì di una presenza al contorno di tutte le infrastrutture e servizi, tipici d un centro urbano comunale con anche relativa prossimità alla struttura ospedaliera ed alle principali infrastrutture del centro Capoluogo;
- valutata la consistenza superficiale nella sua unitarietà (circa 59 mq gli interni dell'appartamento con 1 mq il balcone di servizio omogeneizzato al 15%);
- considerate le lievi discrasie dell'assetto planimetrico catastale rispetto allo stato effettivo dei luoghi oltre che i rischi connessi a formazione di future pendenze condominiali;
- come anche indicata in visure catastali e titoli di proprietà.

sono stati, nella fattispecie, adottati dal CTU, i **procedimenti di stima**, di seguito descritti:

- è stato adottato il **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** **basato sul parametro superficiale**, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori OMI, dei Valori Borsino e dei valori Listino Quotazioni MetroQuadro*, il **valore unitario per abitazione di tipo civile rientrante in fascia media**, sono state praticate le **omogeneizzazioni della pertinenza balconata e le detrazioni per contemperare la necessità di regolarizzazioni residue sotto i profili catastali ed edilizi, oltre che contemperare formazione di future pendenze condominiali** il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico)**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:



**Procedimento Monoparametrico STIMA Appartamento Lotto Unico**  
**su base OMI/BORSINO/QUOTAZIONE METROQUADRO**

La valutazione dell'Appartamento LOTTO UNICO censito in N.C.E.U. Pagani, foglio 8, part.621, sub.7, CAT. A/2 (abitazione di tipo civile), è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali :

- il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- il **Listino Quotazioni MetroQuadro**, accessibile dal sito internet, patrocinato da vari Enti e validato dalla FIALIP e dalla commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

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





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

Adottando, dunque, i **valori unitari** per le Abitazioni di tipo civile in fascia media forniti dalle Fonti Indirette relativamente alla località di Centro urbano di Pagani, valori peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti **VALORE BASE UNITARIO Per la stima:**

$$\text{Vunitario Appartamento in fascia media. A/2 centro Pagani} = \frac{1175+1.119+950}{3} \approx \mathbf{1.085,00 \text{ €/mq.}}$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali, come indicate in precedenza per il LOTTO UNICO** censito in N.C.E.U. Pagani, **foglio 8, part.621, sub.7 (59 mq. di sup. utile oltre 1 mq di superficie balconata)**, e **detraendo i soli oneri per eventuale riaggiornamento planimetrico catastale e futura formazione di pendenze condominiali non assolte in itinere**, si ottiene dunque il **valore di stima del Lotto Unico**, come appresso indicato:→

### **STIMA LOTTO UNICO PER FONTI INDIRETTE**

- *Interni Appartamento* = 1.085,00 €/mq. X 59mq. = **64.000,00 euro** ;
- *Balcone di servizio* = 1.085,00 €/mq. X 0,15 X 1 mq. = **500.000,00 euro** ;
- *Oneri detrattivi per regolarizz. pendenze non assolte in itinere* = - **2.500,00 euro** ;

**Val. Base d'Asta Lotto Unico Appartamento part. 621 sub.7:**

$$(64.000,00 + 500,00 - 2.500,00) = \mathbf{62.000,00\text{€.}}$$

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico: 62.000,00 € (piena proprietà)**  
*(diconsì euro sessantaduemila/00 cent. di euro)*



Dal Valore della piena proprietà oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria, vengono per completezza scorporati i valori dei diritti di usufrutto ( 75% = 46.500,00 euro in capo a [REDACTED] con età ricadente nell'intervallo tra 45 e 50 anni) e del diritto di nuda proprietà (25% = 15.500,00 euro in capo a [REDACTED]), in base alla tabella dei coefficienti in vigore nell'anno 2023 di seguito riportata:

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

Anno di riferimento:

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

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



**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.**

Nel caso in oggetto, si precisa che l'immobile risulta aggredito per il diritto reale di usufrutto dell'intero in danno di [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], e per il diritto reale di nuda proprietà dell'intero in danno di [REDACTED] nato a [REDACTED]

Il pignoramento aggredisce quindi l'intera piena proprietà del cespite LOTTO UNICO.

Non sussistono pertanto aspetti divisionali.

A vantaggio di procedura sono state indicate, al precedente quesito 12 di stima, le aliquote di riparto tra nuda proprietà ed usufrutto se residuassero somme da restituire agli esecutati in misura proporzionale ai loro rispettivi diritti reali.



**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 nell'ambito della presente E.I. 160/2022, sia nella trascrizione del Vincolo Ipotecario alla base del Titolo Esecutivo, sia nella trascrizione del Titolo principale Atto di Compravendita per Notaio D'AQUINO del 2007, sia in visure catastali, gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], siano indicati come in **regime patrimoniale di separazione legale dei beni**.

Si ribadisce che il pignoramento aggredisce l'interezza del bene e non si pongono aspetti divisionali nemmeno legati al regime patrimoniale.



## CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il *Preg.mo Giudice dell'Esecuzione e/o le Parti* chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udienza 17/10/2023**, già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita, Udienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

*Sarno, 18 Settembre 2023*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**Arch. Stella Mancuso**  
**Via Isonzo, 18**  
**84087 - Sarno**  
**Cell.342/5030586**

e-mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com)

P.E.C.: [stella.mancuso@srchitettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@srchitettisalernopec.it)

**Architetto** Stella Mancuso - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com) - pec: [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it) - cell: 342 5030586



**ELENCO ALLEGATI** (n°9 gruppi di Allegati):

(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.- Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU e nomina CUTODE;**
- ✓ **Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 160/2022**
- ✓ **Allegati 3.- Titolo di Proprietà e Certificazione notarile Allegati 4.-Verbale Accesso CTU/Custode del 26/05/2023);**
- ✓ **Allegati 5.- Dati Catastali LOTTO UNICO**
- ✓ **Allegati 6.-Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 160/2022**
- ✓ **Allegati 7.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotto**
- ✓ **Allegati 8.- Planimetria digitalizzata ;**
- ✓ ***Allegati 9 –Istanza per eventuali oneri condominiali pendenti***

