

Tribunale di Nocera Inferiore  
I sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa M. TROISI

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 61/2023**  
**(Udienza G.E. 04/03/2025)**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**OMISSIS**

*Omissis*

**Rapp.te Legale:**

*Omissis*

*Avv. Omissis*

*Omissis*

*PEC: Omissis*

**CREDITORE INTERVENUTO:**

**AGENZIA DI RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI SALERNO**

*Omissis*

*PEC: Omissis*

**DEBITORI:**

**OMISSIS**

**OMISSIS**

**residenti:** *Omissis*

**CUSTODE:**

**Dott. Atonna Giampiero**

*Omissis*

*PEC: Omissis*

*Febbraio 2025*

## PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **04/11/2024**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **06/11/2024** (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*).

## RIFERISCE

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento, completa di **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio **Dott.ssa Omissis** espletata fino al **Omissis** (cfr. *All.3a*),

e per confronto con

l'**Atto di Pignoramento immobiliare** del **20/04/2023**, trascritto il **Omissis** ai num.ri **R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS**, a favore di **Omissis (Creditore Procedente)** e contro **Omissis e Omissis (Debitori: coniugi entrambi esecutati in regime di comunione legale dei beni)**

nonché dal confronto con

la **trascrizione del Pignoramento stesso** del **Omissis** ai num.ri **R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS** a favore di **Omissis (Creditore Procedente)** e contro **Omissis e Omissis (Debitori: coniugi entrambi esecutati in regime di comunione legale dei beni)**, sulle unità negoziali così individuate:

### IMMOBILE 1:

- **Sezione urbana:** N.C.E.U. **Nocera Inferiore (SA)** Foglio **4**, Part. **100** Sub. **1** cat. **A/3**,
- **Natura:** Abitazione di tipo economico **Consistenza** 6 vani
- **Indirizzo :** STRADA PROVINCIALE 6 NOCERA -SARNO - 1 T

### IMMOBILE 2:

- **Sezione urbana:** N.C.E.U. **Nocera Inferiore (SA)** Foglio **4**, Part. **2020** Sub. **1** cat. **C/3**
- **Natura:** Laboratori per arti e mestieri **Consistenza** 203 metri quadri
- **Indirizzo :** STRADA PROVINCIALE 6 NOCERA -SARNO - T

### Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

- **Sezione urbana:** N.C.T. **Nocera Inferiore (SA)** Foglio **4**, Part. **1931**

e vagliate altresì:

- **L'Istanza di vendita** contenente gli estremi catastali del cespite esecutato (cfr. *All.2c*);
- **La Nota di iscrizione a ruolo** della procedura esecutiva con indicazione delle Parti e dei beni esecutati (cfr. *All.2d*);

si deduce che

la documentazione relativa ai beni pignorati, **è in regola, completa e idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti da 1 al 14 **formulati dal G. E.**

*Seguono note su procedura esecutiva →*

## NOTE PROCEDURA ESECUTIVA

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti :

- Il titolo esecutivo di cui alla presente E.I. 61/2023 si basa su precedente **Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo) iscritta il **05/12/2008** ai num.ri **R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS**, a favore di **Banca per la Casa S.P.A. (Creditore Ipotecario)** e contro **Omissis e Omissis (Debitori esecutati)** sui cespiti di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese;
- Esiste ulteriore **Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** (concessione amministrativa/riscossione) iscritta il **29/09/2016** ai num.ri **R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS**, a favore di **OMISSIS (Creditore Intervenuto)** e contro **Omissis (Debitore)** per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dei cespiti pignorati. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese.
- Si rappresenta **l'esistenza di precedente pignoramento intentato OMISSIS** i cui estremi vengono di seguito riportati:

**Nota di Trascrizione Atto di pignoramento precedente** del **28/09/2017** ai num.ri **R.G.OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis e Omissis (Debitori esecutati)** sui cespiti di cui al Lotto Unico.

Da verifiche effettuate dalla sottoscritta CTU presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Nocera, a seguito di suddetto pignoramento era stata incardinata Procedura Esecutiva presso lo stesso Tribunale di Nocera Inferiore indicato con **RG.227/2017** e con **G.E. Dott. Luigi Bobbio**. **Tale procedura è stata dichiarata improcedibile, per mancato versamento della somma a titolo di compenso in favore del delegato dall'allora Creditore Procedente, in data 04/12/2019 con ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento poi non ottemperata (cfr. All.6f<sub>2</sub>);**

*Questi ed altri aspetti verranno approfonditi ai successivi Quesiti ed in ogni modo non costituiscono motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.*

*Segue configurazione Lotto Unico →*

## CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO (E.I. 61/2023):** Piena Proprietà di Porzione di fabbricato unifamiliare con corte esterna esclusiva comprendente un locale destinato ad attività artigianali, deposito e wc, ubicati alla *Via Provinciale Nocera - Sarno* al civico n.25/7 nella zona periferica del Comune di Nocera Inferiore (SA).

Il compendio è costituito da **appartamento disposto su due piani** (terra e primo) con superficie utile totale di circa **107,00 mq**. L'abitazione principale è corredata da **un vano adibito a cucina (privo di titolo abilitativo)** con superficie utile di circa **31,80 mq**. I due piani sono collegati da scala esterna scoperta.

La corte pertinenziale, avente estensione di circa **700,00 mq**, ospita un **capannone e deposito con annesso wc, entrambi privi di titoli abilitativi e oggetto di Ordinanza di demolizione**.



*Prospetto principale della porzione di fabbricato e vista della corte esterna su cui insistono i manufatti privi di titolo abilitativo.*

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 124.000,00 €;**

## NOTE CONFIGURAZIONE DEL LOTTO UNICO:

- Il lotto unico è collegato alla sede stradale di *via Provinciale Nocera - Sarno* tramite **viale di uso comune** censito alla Part. 100 Fl.4 sul quale si intende normalmente esteso il pignoramento, per quanto attiene i diritti comuni , pur non essendo esplicitamente indicato nella trascrizione dello stesso .
- I manufatti insistenti sulla Part. 2020 , inclusi nel Lotto Unico , sono privi di titolo abilitativo e sono oggetto di **Ordinanza di demolizione già emessa.**  
In linea con la prassi, in presenza di Ordine di demolizione , la sottoscritta CTU ha valutato il valore del suolo su cui insistono i manufatti, considerandolo come corte pertinenziale dell'abitazione principale. Inoltre , **sono stati stimati i costi per la demolizione degli immobili e per il ripristino dello stato originale dei luoghi.**  
I dettagli relativi a tali stime ed altri aspetti descrittivi saranno forniti nei Quesiti successivi.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; 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 le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del 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 foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del 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 stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od 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 (foglio, 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 specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

## Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente *E.I.61/2023* aggredisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà della seguente unità negoziale:

**1** **Abitazione di tipo economica** censita al NCEU Nocera Inferiore (SA) Foglio **4**, Part. **100** Sub. **1** LOTTO UNICO;

**2** **Laboratorio per arti e mestieri** censito al NCEU Nocera Inferiore (SA) Foglio **4**, Part. **2020** Sub. **1** LOTTO UNICO (*identificato nella formalità precedente al NCEU Nocera Inferiore Foglio 4, Part. 1931*) ;

in capo a *Omissis e Omissis* (Debitori: coniugi entrambi eseguiti in regime di comunione legale dei beni), per il diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno. Detto pignoramento è stato incardinato da *OMISSIS* (Creditore Procedente) per l'importo di **Omissis** € oltre interessi e spese.

L'atto di pignoramento immobiliare del **20/04/2023**, trascritto il *Omissis* ai num.ri *R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS*, aggredisce la piena proprietà dei cespiti, che sono stati configurati dalla sottoscritta CTU nel *Lotto Unico* di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati catastali attuali→

**LOTTO UNICO (E.I. 61/2023): Piena Proprietà di Porzione di fabbricato unifamiliare con corte esterna esclusiva comprendente un locale destinato ad attività artigianali, deposito e wc**, ubicati alla *Via Provinciale Nocera - Sarno* al civico n.25/7 nella **zona periferica** del Comune di Nocera Inferiore (SA).

Il compendio è costituito da appartamento disposto su due piani (terra e primo) con superficie utile totale di circa **107,00 mq**. L'abitazione principale è corredata da un vano adibito a cucina (privo di titolo abilitativo) con superficie utile di circa **31,80 mq**. I due piani sono collegati da scala esterna scoperta.

La corte pertinenziale, avente estensione di circa **700,00 mq**, ospita un capannone e deposito con annesso wc, entrambi privi di titoli abilitativi e oggetto di Ordinanza di demolizione.

### DATI CATASTALI ATTUALI:

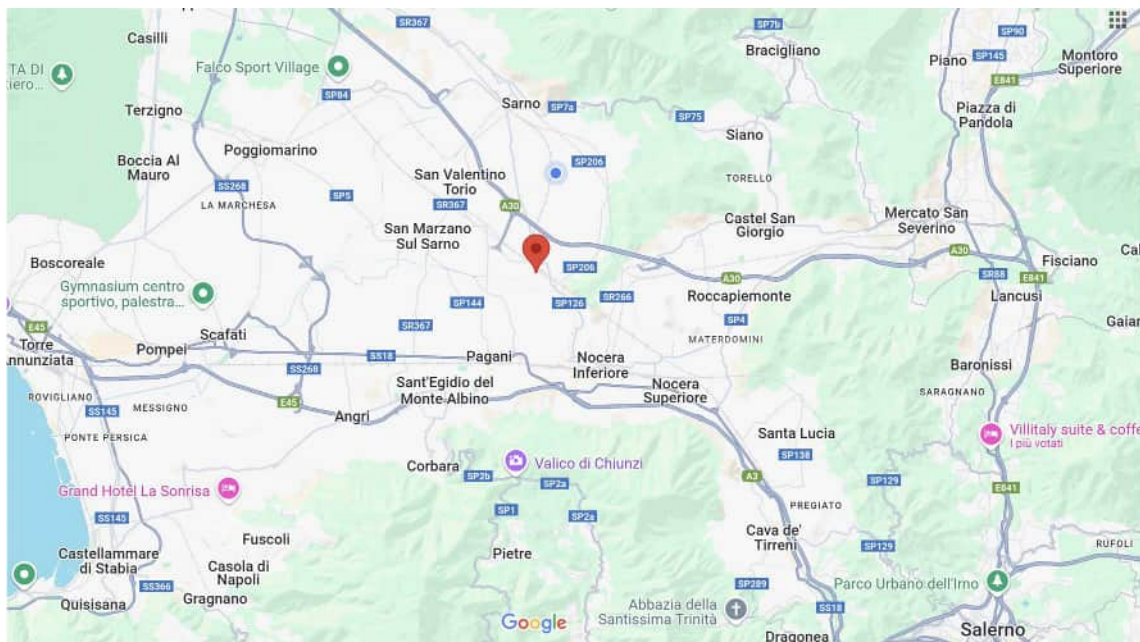
Il tutto risulta attualmente censito in

- **Abitazione civile**: N.C.E.U. Nocera Inferiore (SA) **Foglio 4, Part.100 Sub. 1**, cat. A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 124 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 124 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 526,79, piano T-1, Strada Provinciale Nocera - Sarno, SNC;
- **Laboratorio per arti e mestieri**: N.C.E.U. Nocera Inferiore (SA) **Foglio 4, Part.2020 Sub. 1**, cat. C/3, classe 9, consistenza 203 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 257 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 891,15, piano T-1, Strada Provinciale Nocera - Sarno, SNC;

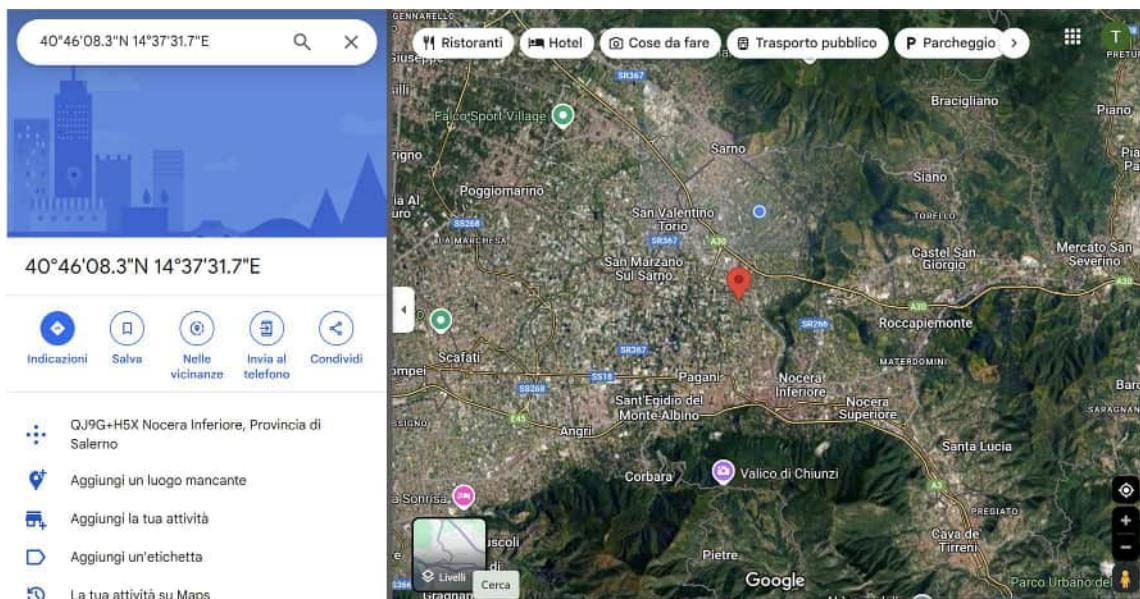
Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico →

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO esecutato è ubicato *Via Provinciale Nocera - Sarno* al civico n.25/7 nella **zona periferica** del Comune di Nocera Inferiore (SA), un'importante strada che collega Nocera Inferiore con Sarno, attraversando un'area prevalentemente urbana ma con tratti che offrono uno spunto interessante sulla trasformazione delle zone periferiche in un contesto residenziale e commerciale, difatti lungo la via si possono trovare diversi negozi, attività artigianali e piccole imprese locali. L'ubicazione toponomastica risulta non molto distante dal centro della città e dalle principali arterie di comunicazione autostradali. Il tutto bene traspare dai grafici toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, al fine di inquadrare completamente il Lotto unico oggetto della presente E.I. 61/2023.



*All.10a) Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. Si noti la relativa prossimità allo svincolo autostradale di Nocera Inferiore (Fonte GoogleMaps)*



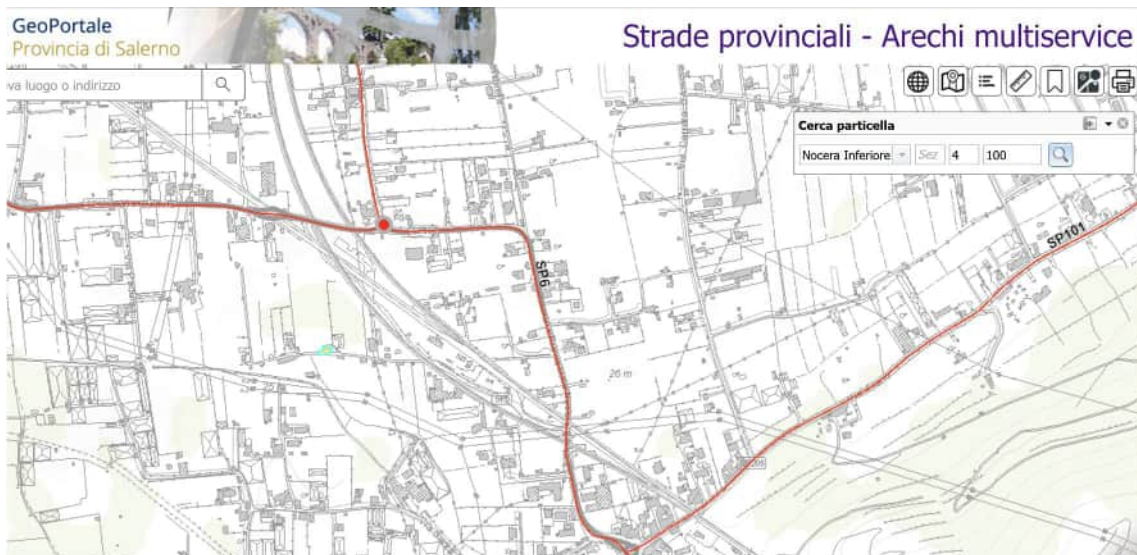
*All.10b) Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico (fonte: GoogleMaps)*



*All.10 c) Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio del Lotto unico: zona semi-periferica ma che gode di una buona posizione, non distante ai principali servizi ed al centro della città. Le destinazioni di uso del contesto risultano di carattere misto con presenza di insediamenti produttivi, terreni di pregresso retaggio agricolo ed anche importanti infrastrutture. In evidenza la diramazione dalla principale Sp 106 fino al Lotto Unico(fonte: Google maps)*



*All.10 d) Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico, ricadente in un contesto locale con ampi spazi di visuale libera e manufatti non eccessivamente ravvicinati. ( fonte: Google Maps).*



All.10 e) Strade provinciali con indicazione del rapido collegamento all'agglomerato urbano (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno)



All.10 e1) Sovrapposizione catasto/ ortofoto delle Part.100 del FL.4 su cui insiste il fabbricato plurifamiliare in cui ricade l'abitazione Sub. 1, di cui al Lotto Unico, oggetto di pignoramento;



All.10 e2) Sovrapposizione catasto/ ortofoto della Part.2020 FL.4, sulla quale insistono i manufatti privi di titoli abilitativi (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno);

## CONFINI LOTTO UNICO

Dalla planimetria catastale, dall'elaborato planimetrico nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che *il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 61/2023, dotato di spazi pertinenziali, nel suo complesso è delimitato e confina:*

- ✓ a **NORD**, tramite recinzione, con **altra unità immobiliare Part.1930 Fl.4 di Altrui proprietà**;
- ✓ a **SUD**, tramite cancello di ingresso civico 25/7 , affacci finestrati e porta di ingresso, con la **corte esterna comune Part.100 Fl.4 che collega** il cespite alla pubblica *via Provinciale Nocera – Sarno*;
- ✓ a **EST**, tramite setti murari ciechi con **altra unità immobiliare Sub. 2 Part.100 Fl.4 di Altrui proprietà** e tramite recinzioni degli spazi esterni esclusivi con **Part.1906 Fl.4 di Altrui proprietà**;
- ✓ ad **OVEST**, tramite recinzione, con **altra unità immobiliare Part.1930 Fl.4 di Altrui proprietà** ;

*I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, recinzioni, cancello di ingresso ed affacci, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo, con geometria del Lotto indicata anche in mappa Wegis.*

*Segue Quesito 2 →*

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

### **INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO**

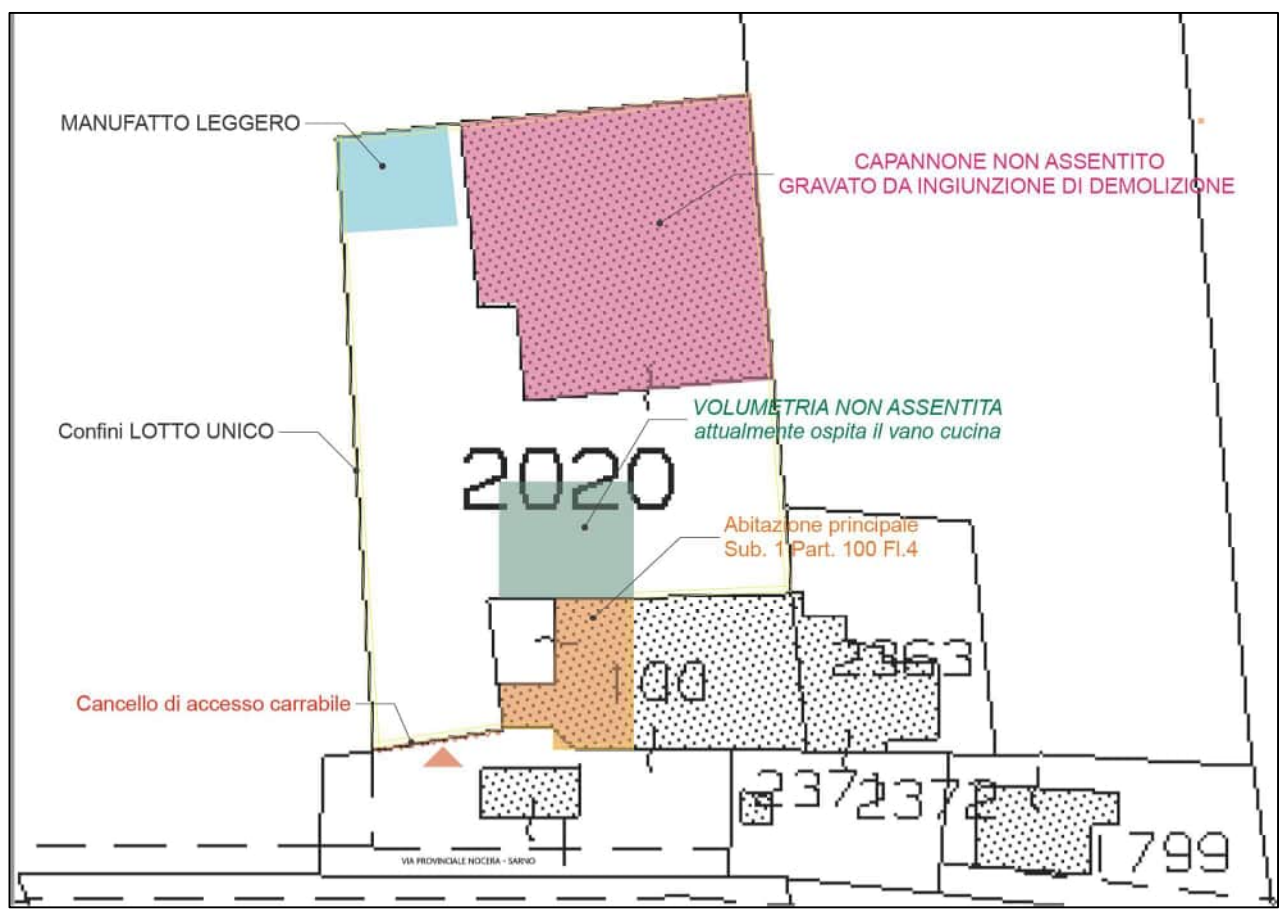
Come precedentemente indicato il **Lotto Unico** è composto da una **porzione di fabbricato unifamiliare (Sub. 1 Part.100)** e dalla pertinenziale **corte esterna esclusiva (Part. 2020 Sub. 1)**. Sulla corte si trovano :un **vano cucina** costruito in aderenza all'abitazione (**non assentito e non rappresentato in mappa catastale**), un **locale adibito ad attività artigianali con annesso deposito e wc** e un **manufatto leggero (container)**.

**Il fabbricato P.IIa 100, all'interno del quale è ubicato il Sub.1** oggetto della presente E.I. 61/2023, è realizzato con **struttura in muratura portante e solai in latero - cemento.**

**Si sviluppa su due livelli, collegati tra loro da una scala esterna scoperta.**

Il capannone è realizzato con **struttura portante in cemento armato e copertura con capriate in ferro e lamiera coibentata.** Inoltre sono presenti finestre a nastro lungo il perimetro dello stesso. Al capannone Sono **annessi bagno e deposito**, quest'ultimo con struttura in blocchi di lapillo- cemento. Si ribadisce che il capannone, il deposito sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo e su di essi grava **Ordinanza di demolizione.**

**Il complesso immobiliare si presenta, per la sua maggiore consistenza, in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.**



*Estratto Mappa Wegis con caratteristiche di accessibilità al Lotto Unico e articolazione delle diverse componenti del Lotto Unico.*

## ACCESSIBILITA' E CORTE ESTERNA PERTINENZIALE

L'intero compendio di cui al Lotto Unico , costituito dall'**abitazione principale Sub. 1 Part. 100** e il **laboratorio Sub. 1 ricadente sulla Part. 2020**, risulta accessibile dalla pubblica via Provinciale Nocera Sarno al civico n. 25/7 , attraversando la corte comune. Inoltre è dotato di cancello carrabile privato, che immette nella corte pertinenziale Part. 2020 .



*Vista della pubblica via Provinciale Nocera Sarno da cui si accede, per il tramite di cancello carrabile e viale attrezzato agli immobili pignorati. (fonte Google Maps)*



*Vista dell'accesso esclusivo carrabile, attuale Cio.25/7 di via Provinciale Nocera – Sarno ai Sub.1 Part.100 e Sub. 1 Part. 2020 afferenti al Lotto Unico e della corte esclusiva che circonda i manufatti.*



### FOTO ESTERNI DEL LOTTO UNICO



Diverse viste della porzione di fabbricato afferente al Lotto Unico , in cui è evidenziata il vano cucina, privo di titolo abilitativo e non rappresentato in planimetria catastale , la cui sagoma ricade sulla Part. 2020 Sub. 1 anch'essa eseguita.



Altre viste della porzione di fabbricato di cui al Lotto Unico



Scala esterna scoperta di collegamento dei vani in piano terra e primo .



### FOTO ESTERNI DEL LOTTO UNICO



*Esterni del capannone di cui al Sub. 1 per arti e mestieri, comprensivo di depositi e manufatto leggero, insistenti sulla Part. 2020 eseguita.*



*Nella foto a sinistra visibile parte dei depositi collegato anche internamente al capannone principale. A destra è visibile il manufatto leggero.*

## Descrizione Abitazione di tipo economico Sub. 1 Part. 100 Fl.4 di cui al Lotto Unico

**L'abitazione principale esecutata Sub. 1 Part.100**, che si sviluppa su due livelli, gode di una buona esposizione e luminosità, essendo dotata di tre fronti liberi di affaccio, ed è così composta :

### PIANO TERRA/RIALZATO

- Ampio vano di ingresso;
- Camera da letto;
- Zona lavanderia
- Bagno

### PIANO PRIMO

- Ingresso;
- 2 camere da letto di discrete dimensioni;
- Bagno ;

**In ampliamento all'unità immobiliare Sub. 1 Part.100 , in piano terra è annesso un vano cucina, realizzato in assenza di titolo abilitativo, la cui sagoma ricade sulla Part. 2020 , anch'essa esecutata.**

**I livelli di piano sono collegati da scala esterna scoperta**

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

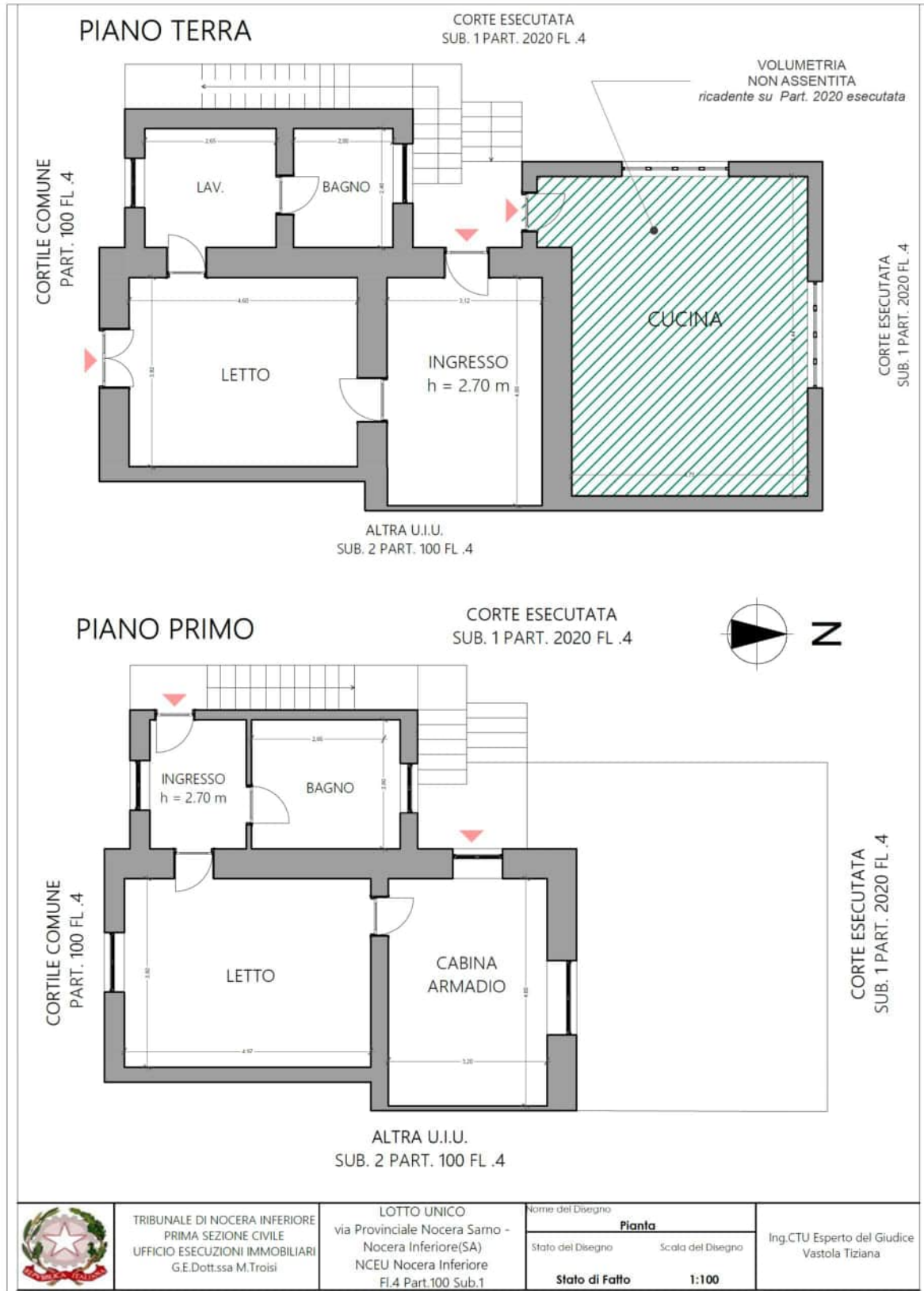
**Le finiture dei bagni** sono in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

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

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

**Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'abitazione di cui al Lotto unico si può considerare mediocre.**

*Segue planimetria dello stato di fatto  
Abitazione →*



*Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi , con quote e destinazioni d'uso.*

*Seguono le foto degli interni →*

**FOTO ABITAZIONE SUB. 1 PART. 100 FL.4 - Piano Terra**



*:Ingresso su vano anticamera.*



*Diverse viste della camera da letto da cui si accede alla lavanderia e al bagno. Tale camera è dotata di accesso diretto dalla pubblica via Provinciale Nocera Sarno , attraversando la corte comune Part. 100.*



*Antibagno adibito a lavanderia e bagno munito di box doccia. .*

**FOTO ABITAZIONE SUB. 1 PART. 100 FL.4 - Piano Primo**



*Ingresso su disimpegno.*



*Diverse viste della camera da letto 1 dalla quale si accede alla seconda camera.*



*Seconda camera attualmente adibita a cabina armadio/ ripostiglio.*

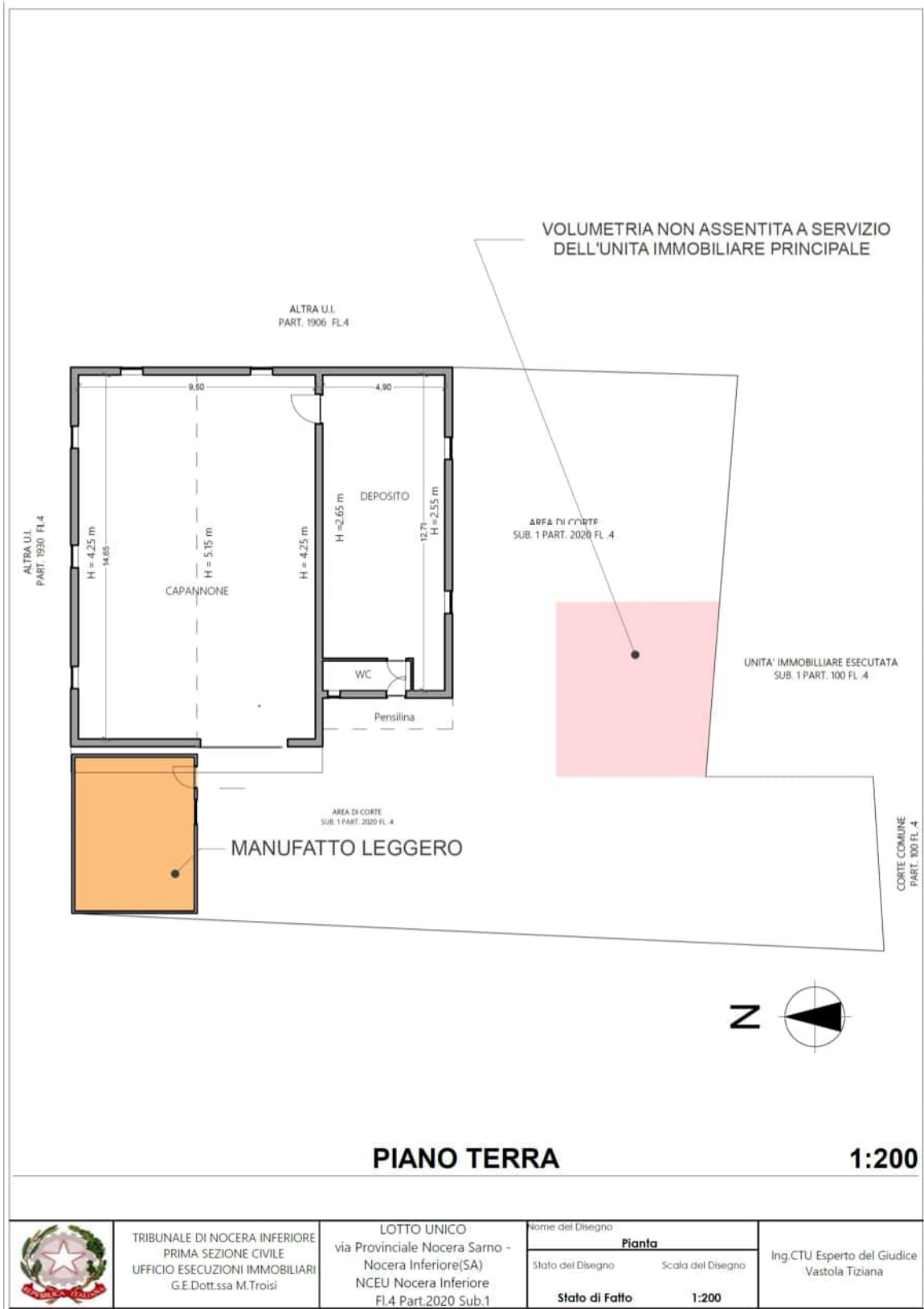
## Descrizione Laboratorio per arti e mestieri Sub. 1 Part. 2020 Fl.4 di cui al Lotto Unico

**Il laboratorio per arti e mestieri Sub. 1 Part. 2020, a cui è annesso un piccolo locale deposito e bagno , è stato edificato sul terreno Part. 2020 in assenza di titolo abilitativo.** Inoltre è presente un manufatto leggero (container) attualmente adibito a studio e deposito. Tali opere sono gravate da Ingiunzione di demolizione emessa in data **06/10/2009** con acquisizione al patrimonio comunale.

Il **capannone** è realizzato con **struttura portante in cemento armato e copertura con capriate in ferro e lamiera coibentata**. Inoltre sono presenti finestre a nastro lungo il perimetro dello stesso.

**Lo stato generale di conservazione e manutenzione dei manufatti ricadenti sulla Part. 2020 al Sub. 1 di cui al Lotto unico si può considerare mediocre.**

*Segue planimetria dello stato di fatto dei manufatti insistenti sulla Part. 2020 →*



*Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi , con quote e destinazioni d'uso.*

**FOTO LABORATORIO E DEPOSITO SUB. 1 PART. 2020 FL.4**



*Vista degli accessi e dell'interno del capannone insistente sulla Part. 2020*



*Foto 19-20: Diverse viste degli interni del capannone , privo di titolo abilitativo.*



*Foto 19-20: Interni del deposito annesso al laboratorio.*

### FOTO DEPOSITO NON ASSENTITO



*Manufatto esterno insistente anch'esso sulla part. 2020 , privo di titolo abilitativo e non rappresentato agli atti catastali.*



**Foto 44: Interni del deposito non assentito, posto sulla corte esterna Part. 2020 .**

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

L'unità immobiliare risulta **sprovvista di attestazione di prestazione energetica** e i **costi per la redazione** degli stessi si stimano in circa **150,00 Euro**.

### 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.

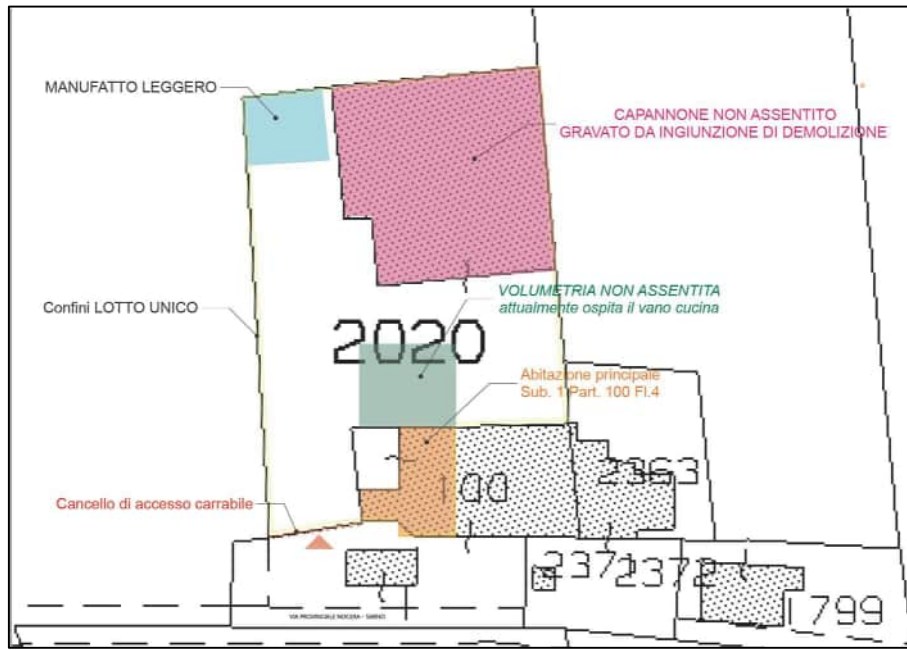
### Risposta al QUESITO n.3

La **visure storiche** dei cespiti pignorati riportano **correttamente gli intestatari Omissis e Omissis** (*Debitori: coniugi entrambi esegutati in regime di comunione legale dei beni*), per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà degli immobili esegutati.

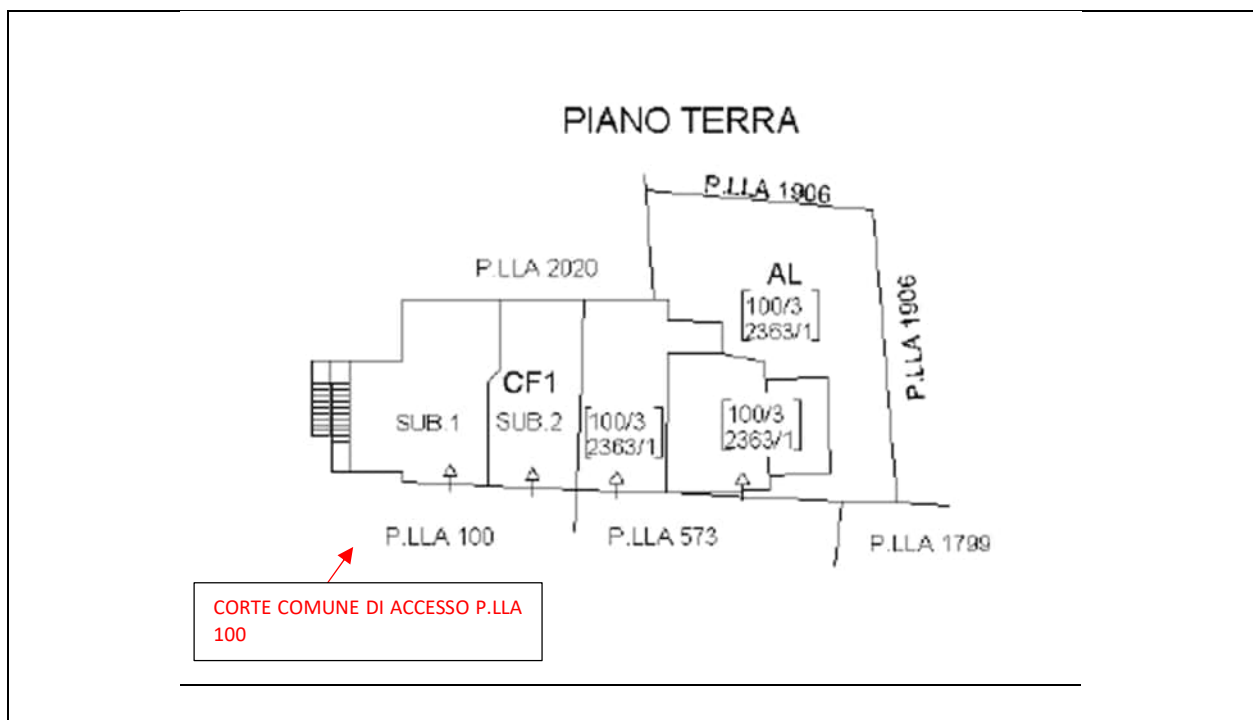
Il **codice fiscale degli esegutati** risulta **validato in anagrafe tributaria** così come il regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**.

Altresì l' **identificativo catastale Part. 100** del fabbricato plurifamiliare e l' **identificativo catastale Part. 2020** del laboratorio per arti e mestieri **compaiono in mappa Wegis** al Fl.4 del Comune di Nocera Inferiore(SA).

Per la P.lla 2020 non risultano rappresentate le sagome di taluni corpi di fabbrica (vano cucina sul confine sud a confine con il Sub. 1 Part. 100 esecutato e manufatto leggero). Si riporta di seguito un estratto di mappa in cui si evidenzia quanto appena esposto →



Il fabbricato, in cui risiede il Sub. 1 di cui al Lotto Unico, afferente all'attuale **Part. 100** è provvisto di elaborato planimetrico, così come di planimetria catastale aggiornata al 2008.



Si riepilogano di seguito, in **forma tabellare gli identificativi del Lotto Unico** di cui si rappresenta l'evoluzione catastale e i relativi passaggi di proprietà. →

**DATI CATASTALI ATTUALI PORZIONE DI FABBRICATO**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
4	100	1	A/3	1	6 vani	124 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	526,79 €

**CRONISTORIA DATI CATASTALE**

PERIODO	INTESTATARI
dal 02/12/2018	<p><b>Omissis</b> nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con</p> <p><b>OMISSIS</b> nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis Proprietà 1/2 in regime di comunione</p>
Dal 27/03/2008	<p><b>Omissis</b> nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis Proprietà 1000/1000 fino al 02/12/2008</p>

Dal confronto degli identificativi nelle varie epoche si evince come i principali identificativi del cespite Sub. 1 Part. 100 non abbiano subito un variazioni.

Si rappresenta che il **Sub. 1 Part. 2020 Fl.4** risulta accatastato all'Ente Urbano con costituzione del **23/11/2009** protocollo n. SA0582092 **derivante dalla soppressione al catasto terreni della Part. 1931 Fl.4.**

### **DATI CATASTALI ATTUALI LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
4	2020	1	C/3	9	203 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	/	891,15€

### **CRONISTORIA DATI CATASTALE**

PERIODO	INTESTATARI
dal 23/11/2009	<p><b>Omissis</b> nata a Omissis il Omissis C.F. Omissis Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con</p> <p><b>OMISSIS</b> nato a Omissis il Omissis C.F. Omissis Proprietà 1/2 in regime di comunione</p>

### **DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA (08/06/2006)**

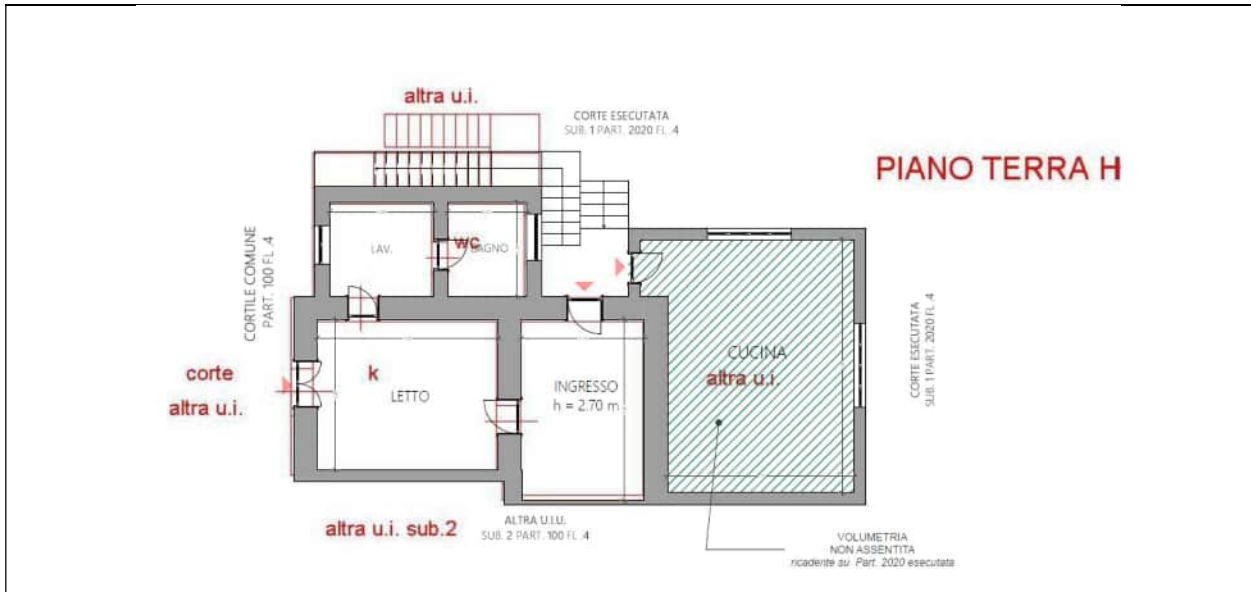
- **porzione di fabbricato** costituito da un appartamento che si sviluppa tra piano terra e primo, per complessivi sei vani catastali , confinante a sud con cortine comune , ad ovest e a nord con terreno di cui appresso (Particella 1931) ad est cin proprietà Omissis,, riportato nel catasto fabbricati di Nocera Inferiore al **Fl.4 Part.100 Sub.1, piano T -S1 , cat A/3 , cl. 1 vani 6**
- **terreno** dell'estensione catastale di are 7 ,confinante a sud con cortile comune e fabbricato di cui alla particella 100 , ad ovest e a nord con restante proprietà del venditore (Particella 19309 ed a est con terreno particella 1906 di proprietà Omissis; riportato nel catasto terreno di Nocera Inferiore al **Fl.4 Part.1931, ort.irrig, classe 2 are 7,00.**

### **DATI ATTO DI PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE (21/12/2023)**

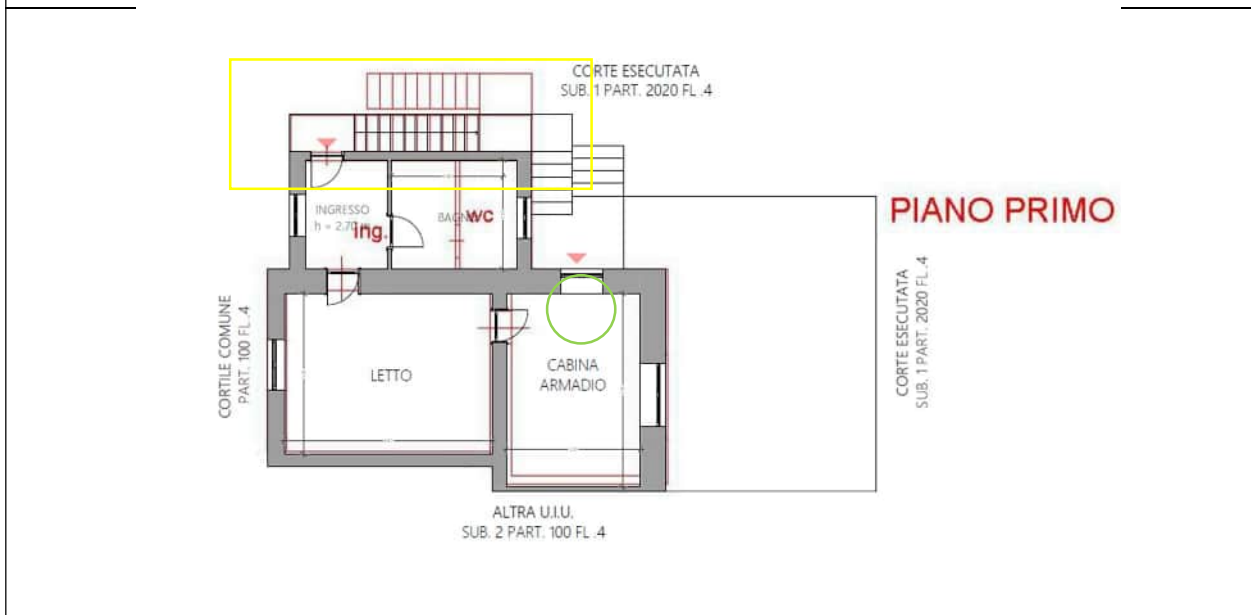
- Comune Nocera (SA) -  
Catasto Fabbricati - Foglio 4 - p.lla 100 -Sub.1- cat A/3  
Catasto Fabbricati - Foglio 4 - p.lla 2020 -Sub.1- cat C/3
- per la **quota di 1/2 per il diritto di proprietà** al Sig. Omissis
  - per la **quota di 1/2 per il diritto di proprietà** alla Sig. ra Omissis.

Dal confronto degli identificativi nelle varie epoche si evince come i principali identificativi del cespite Sub. 1 Part. 2020 abbiano subito una variazione, in particolare la pregressa Part.1931, con bonifica di identificativo catastale del Tipo Mappale del 18/11/2009 Pratica n. SA0574863 è stata soppressa ed è divenuta l'attuale Part. 2020. L'Ipoteca Volontaria, alla base del titolo esecutivo e l'atto di Provenienza riportano la pregressa Part. 1931.

Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la **planimetria catastale**, presentata in data 27/03/2008, con lo stato attuale dei luoghi nella quale si evidenziano tutte le discordanze rinvenute ai fini dell'individuazione delle difformità catastali →



*Sovrapposizione planimetria catastale e planimetria stato effettivo luoghi - Abitazione Piano Terra Sib. 1 Part.100 Fl.4*



*Sovrapposizione planimetria catastale(in rosso) e planimetria stato effettivo luoghi Abitazione Piano Terra Sib. 1 Part.100 Fl.4*

Emergono, per il **Lotto Unico** i seguenti elementi di **difformità catastali** (cfr. All.ti 5):

**Relativamente all'abitazione Sub. 1 Part.100 Fl. 4 in piano terra** →

- **Diversa rappresentazione della scala esterna scoperta**, di collegamento tra i due impalcati a servizio della porzione di fabbricato.

**Relativamente al piano primo** →

- **Diversa distribuzione degli spazi interni;**
- **Creazione di buca esterna;**

Si rimarca inoltre la **presenza di vano cucina**, in piano terra, costruito in aderenza sul lato nord della porzione di fabbricato eseguita, la cui **sagoma ricade sulla Part. 2020** anch'essa pignorata. Tale **ampliamento di volumetria è stato eseguito in assenza di titolo abilitativo**.

Pertanto la sottoscritta CTU **nella formazione del prezzo base di vendita**, fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (Agenzia del territorio Catasto) **in considerazione delle difformità riscontrate per la sola porzione di fabbricato Sub.1 Part. 100 Fl. 4**, per le **pratiche di riaggiornamento DOCFA della planimetria catastale considererà circa 1.000,00 Euro**, quale detrazione opportuna, in aggiunta ad altre detrazioni sotto il profilo edilizio.

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda al gruppo allegati 5 del volume allegati.

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

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

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.4

L'esperto configura in maniera sintetica ai fini della pubblicità commerciale, in ossequio al mandato ricevuto, il cespite esecutato nel seguente Lotto Unico:

**LOTTO UNICO: - Piena Proprietà Piena Proprietà di Porzione di fabbricato unifamiliare con corte esterna esclusiva comprendente un locale destinato ad attività artigianali, deposito e wc, ubicati alla Via Provinciale Nocera - Sarno al civico n.25/7 nella zona periferica del Comune di Nocera Inferiore (SA). L'abitazione si compone di due vani, bagno e lavanderia in piano terra e due vani, bagno e disimpegno in piano primo con una superficie utile complessiva di circa 107,00 mq. L'abitazione principale è corredata da un vano adibito a cucina (privo di titolo abilitativo) con superficie utile di circa 31,80 mq. I due piani sono collegati da scala esterna scoperta. La corte pertinenziale, avente estensione di circa 700,00 mq, ospita un capannone e deposito con annesso wc, entrambi privi di titoli abilitativi e oggetto di Ordinanza di demolizione. ; La consistenza immobiliare è riportata nel CF del Comune di Nocera Inferiore (SA) Foglio 4, Part. 100 Sub. 1 e Part. 2020 Sub. 1 e nel complesso confina a nord con altra unità immobiliare Part.1930 Fl.4 di Altrui proprietà, a sud con la corte esterna comune Part.100 Fl.4 che collega il cespite alla pubblica via Provinciale Nocera - Sarno, a Ovest con altra unità immobiliare Part.1930 Fl.4 di Altrui proprietà, a est, con altra unità immobiliare Sub. 2 Part.100 Fl.4 di Altrui proprietà e Part.1906 Fl.4 di Altrui proprietà. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, creazione di bucatore esterne; diversa configurazione della scala esterna. L'abitazione principale (Fl.4 Part.100 Sub. 1) è stata edificata in data antecedente al 01/09/1967. I manufatti presenti sulla Part. 2020 sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo e su di essi grava ingiunzione di demolizione.**

PREZZO BASE LOTTO UNICO euro **124.000,00 €** ;

Costi di demolizione : 44.000,00 €

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

- **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.5

Il Lotto unico, ubicato in Nocera Inferiore(SA), è pervenuto ai debitori Sigg. *Omissis* e *Omissis*, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù del seguente Titolo di Proprietà Principale:

- **Titolo principale Atto di Compravendita** del 02/12/2008 Rep. *Omissis* Racc. *Omissis* per notaio *Dott. Omissis*, trascritto a Salerno il **05/12/2008** ai n. ri R.G. *Omissis* e R.P. *Omissis*, inerente la compravendita dei cespiti esecutati in favore di *Omissis* e *Omissis* e contro *Omissis* (Cfr.All.3b);

Al dante causa Sig. *Omissis*., anteriormente il ventennio, i cespiti erano pervenuti in virtù del seguenti titoli di Provenienza ultraventennale:

- **Atto di Donazione** per Notaio *Dott. Omissis* del **13/10/1969** trascritto a Salerno il **15/10/1969** ai nn. *Omissis* inerente la **donazione** in favore del Sig. *Omissis* dei cespiti di cui al Lotto Unico dai Sigg. *Omissis* e *Omissis*(Nota di trascrizione cfr. All.3c) ;

*Per ulteriori dettagli e confronti si rimanda alla consultazione del titolo principale di provenienza, titolo ultraventennale e la certificazione notarile presenti nel gruppo di Allegati 3;*

Segue Quesito 6 →

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del Debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo

dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere 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.

## Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli **aspetti edilizi**, dall'accesso effettuato dalla sottoscritta CTU in data 20/01/2025 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nocera Inferiore, in seguito a richiesta di accesso agli Atti protocollata al n. Prot. 278 del **02/01/2025** (All.7a), emerge quanto segue:

### Porzione di fabbricato *Abitazione principale (Sub. 1 Part. 100 Fl.4)*

Si può affermare che il fabbricato plurifamiliare di via Provinciale Nocera -Sarno in cui ricade il cespite pignorato (*Sub. 1 Part. 100 Fl.4*) è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, pertanto **non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine**, e che successivamente per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli:

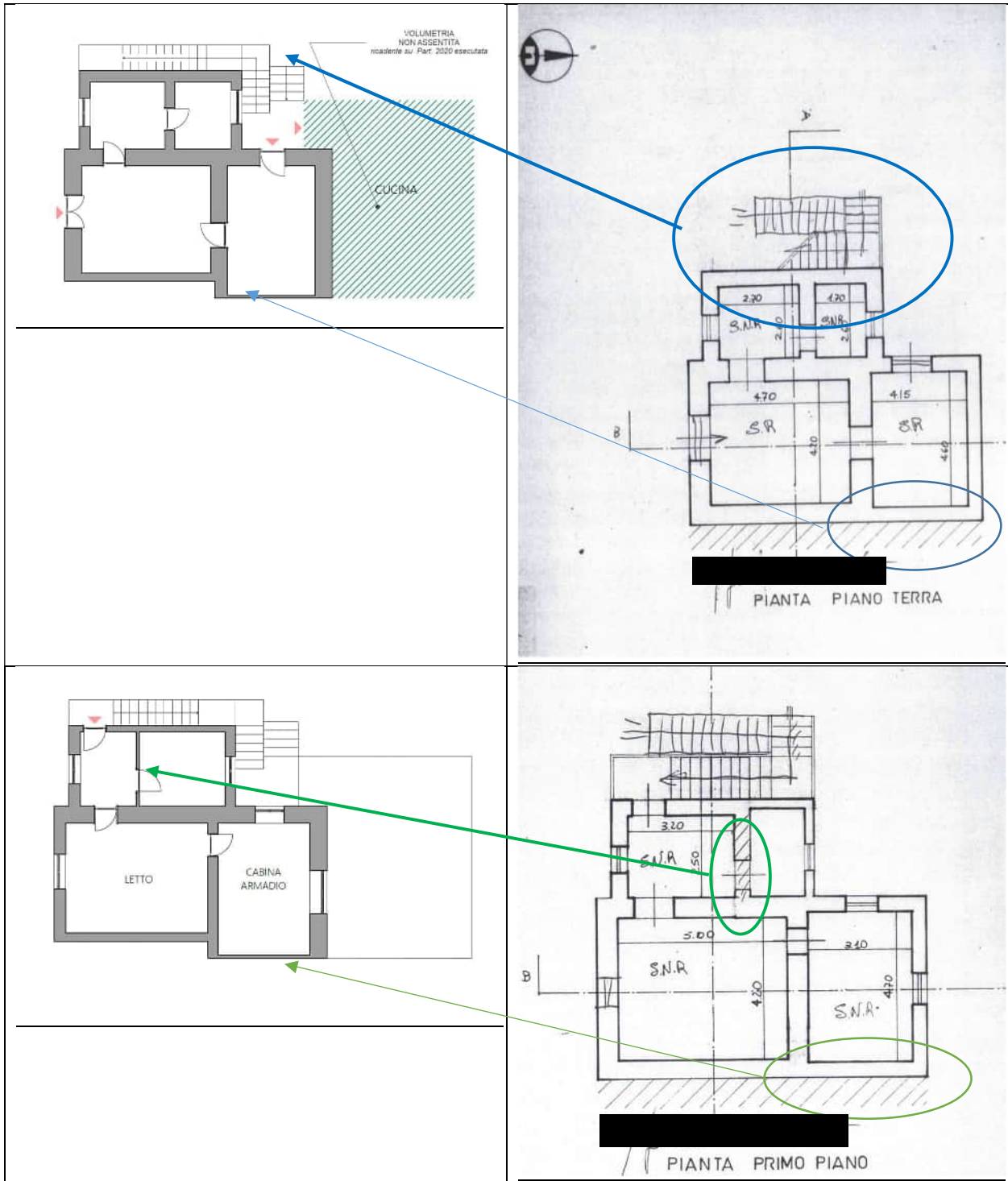
- Concessione/Autorizzazione ai sensi dell'art. 56 L.N.219/81 N.30173 del 20/10/1986 (Prat. Ed. N. 238/219 Anno 1983) per la ristrutturazione del fabbricato rurale, in località Nocera- Sarno, danneggiato dal sisma del 23/11/1980 a seguito della Domanda presentata da Omissis ed in conformità al progetto presentato dall' Ing. Omissis (cfr.All.7a);

- Autorizzazione di Variante all'esecuzione di lavori edili ai sensi dell'art. 56 L.N.219/81 N.2393 del 25/11/1989 in conformità al progetto presentato dall' Ing. Omissis (cfr.All.7b);

Successivamente, a seguito di interpellazione per nominativi dell'archivio informatizzato dell'UTC del Comune di Nocera Inferiore non risultano titoli edilizi minori (SCIA o CILA intestati a Omissis e Omissis)

Dal confronto dei grafici piano rialzato e piano primo allegati alla Variante alla Concessione Edilizia N.2393 del 25/11/1989 con le rappresentazioni planimetriche catastali e digitalizzate dello stato effettivo luoghi emergono delle lievi discrasie in ordine alla disposizione della scala esterna ed una diversa distribuzione interna e sagoma perimetrale non perfettamente coincidente, il tutto trova illustrazione nella sovrapposizione che segue →:

*Segue confronto grafico stato assentito e stato dei luoghi →*



La sottoscritta CTU, fermo restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (*UTC di Scafati ed Agenzia del territorio*), ha prudenzialmente contemperato, a fini estimativi, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità relative al solo Sub.1 Part.100 Fl.4, con **l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (SCA, SCIA e/o CILA in Sanatoria) quantificandoli in circa 3000,00 Euro**. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico.

Si rappresenta che **non è stata rinvenuta la presenza della dichiarazione di agibilità per l'abitazione pignorata.**

**Laboratorio per arti e mestieri (Sub. 1 Part. 2020 Fl.4)**

Dagli accessi effettuati dalla sottoscritta CTU in data **20/01/2025** e **30/01/2025** rispettivamente presso l'Ufficio tecnico e l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Nocera Inferiore, in seguito a richiesta di accesso agli Atti protocollata al n. Prot. 278 del **02/01/2025** (All.7a) e successive, emerge quanto segue:

A seguito di accertamento redatto dal comando di Polizia Municipale n.° 64/09 del 08/07/2009 nonché la relazione tecnica n. 1452 del 27/07/2009 si acclarava che alla via Provinciale Nocera Sarno n.25/7 e precisamente per l'area di proprietà dei coniugi Omissis e Omissis , erano state eseguite opere edili in assenza di permesso di costruire, in particolare:

- **Capannone in piano terra;**
- **Corpo di fabbrica in aderenza al capannone precedentemente citato;**

e dunque veniva emessa la seguente Ingiunzione:

- **Ordinanza di sospensione lavori Edili ed ingiunzione di demolizione opere abusive con acquisizione al patrimonio comunale** Prot.N.36171 del **06/10/2009 Reg Abus. N. 077 /2009** con il quale il Responsabile del Procedimento negli interessi del Comune di Nocera Inferiore diffidava i Sigg. **Omissis** e **Omissis** a provvedere entro il termine di 90 giorni alla demolizione delle opere abusive riscontrate nel Verbale di Accertamento (Cfr.All.7e);

e successiva:

- **Ordinanza di sospensione lavori Edili** Prot.N.31638 del **24/07/2014 Reg Abus. N. 74/2014** con il quale il Responsabile del Procedimento negli interessi del Comune di Nocera Inferiore accertava che le opere contenute nella precedente Ordinanza **Reg Abus. N. 077 /2009 non erano state demolite** avvertiva i Sigg. **Omissis** e **Omissis** dell'avvio del Procedimento *ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 241/90* (Cfr.All.7f);

**Non sono state rinvenute ulteriori richieste di condono ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03 a carico dei Sigg. Omissis e Omissis.**

***Dalla disamina dei documenti sopraelencati , la sottoscritta CTU , ritiene che anche il vano cucina, realizzato in aderenza al corpo di fabbrica Part. 100 la cui sagoma ricade sulla part. 2020 , sia privo di titolo abilitativo.***

In tale fattispecie, ovvero **con ordinanza di demolizione e ripristino ancora pendente, la sottoscritta CTU , secondo le prescrizioni di cui ai Quesiti 6 e 12 , ha proceduto alla valutazione dei costi di demolizione ed alla stima dell'area di sedime del capannone**

con annesso deposito e includendo anche il vano cucina, privo di titolo abilitativo, quest'ultima più ampiamente illustrata al successivo quesito 12 di stima.

Relativamente ai costi di demolizione, a partire dal valore unitario vuoto per pieno ( per confronto con le *categorie R.02.020* inerenti le demolizioni) e considerando le cubature dei singoli manufatti, come riportate nelle Ordinanze del 2009 e del 2014, si ottiene il seguente quadro riassuntivo:

- Capannonne: 722 m<sup>3</sup>
- Deposito annesso con wc : 185,32 m<sup>3</sup>

E considerando, altresì , il vano cucina, la cui superficie di impronta ricade sempre sulla Part. 2020 , annesso all'abitazione principale e privo di titolo abilitativo:

- Vano cucina : (A = 37,30 m<sup>2</sup> H = 2,75 m ) = 102,57 m<sup>3</sup>

nonché valutando a corpo prudenzialmente oneri aggiuntivi di ripristino stato luoghi, smaltimento in discarica e rimozione del manufatto leggero (container) , si perviene al seguente quadro di calcolo.

<b>ONERI ECONOMICI PER LA DEMOLIZIONE</b>	
<i>Oneri economici per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi occupati dall'unità immobiliare in virtù dell'ordinanza di demolizione</i>	
<b>Costi demolizione vuoto per pieno Capannone e deposito (907,32m<sup>3</sup> x 17,15 €/m<sup>3</sup>)</b>	<b>15.560,54 €</b>
<b>Costi demolizione vuoto per pieno Vano cucina (102,57m<sup>3</sup> x 23,87 €/m<sup>3</sup>)</b>	<b>2.448,35 €</b>
<b>Costi di smaltimento vuoto per pieno (1.009,89 x 15 €/m<sup>3</sup>)</b>	<b>15.148,35 €</b>
<b>Oneri ripristino stato dei luoghi e oneri aggiuntivi discarica</b>	<b>8.000,00 €</b>
<b>Oneri di trasporto , discarica e ripristino dei luoghi relativamente al manufatto leggero (container)</b>	<b>3.000,00 €</b>
<b>TOTALE ONERI ECONOMICI DEMOLIZIONE ed ONERI AGGIUNTIVI DI SMALTIMENTO</b>	<b>44.157,24 €</b>

Pertanto, ai puri fini estimativi e fermo restando ogni altra attendibilità di computo metrico consuntivo, si può ritenere in via preventiva, la stima dei costi di demolizione ,smaltimento e ripristino pari in cifra tonda →

**COSTI DEMOLIZIONE, SMALTIMENTO E RIPRISTINO : 44.000,00 €**

Per ulteriori dettagli e confronti si rimanda alla consultazione dei titoli edilizi Allegati 7;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del **26/11/2024**, **gli immobili esecutati di cui al Lotto Unico**, risultano fruiti dai **Sigg. Omissis e Omissis (Debitori: coniugi esecutati) in assenza di contratti di locazione verso Terzi**. E dunque i cespiti sono da ritenersi liberi ai fini della procedura esecutiva.

*Segue Quesito 8 →*

## 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) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

**Con riferimento alla SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, sul Lotto Unico pignorato si rappresenta **l'esistenza di pignoramento intentato** dalla **OMISSIS (Creditore Procedente)**, su cui è incardinata la presente procedura, i cui estremi vengono di seguito riportati

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del **03/05/2023** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis** a favore di **Omissis (Creditore Procedente)** e contro **Omissis e Omissis (Debitori: coniugi entrambi esecutati in regime di comunione legale dei beni)**, per il diritto di proprietà della **quota di 1/2 ciascuno e insieme per l'intero** dei cespiti esecutati di cui al Lotto Unico. Pignoramento eseguito per **Omissis €** oltre interessi e spese.

Tale pignoramento poggia sul vincolo ipotecario del 2008 i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario e alla base del titolo esecutivo*) iscritta il **05/12/2008** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, a favore di **Omissis (Creditore ipotecario)** e contro **Omissis e Omissis (Debitori esecutati)** sui cespiti di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese.

E' inoltre presente Ipoteca legale in favore di Creditore Terzo già intervenuto:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Legale**(*concessione amministrativa/riscossione*) iscritta il **29/09/2016** ai num.ri **R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS**, a favore di **OMISSIS (Creditore Intervenido)** e contro **Omissis (Debitore) per la quota di 1/2 della piena proprietà dei cespiti pignorati**. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese.

Si rappresenta **l'esistenza di precedente pignoramento intentato OMISSIS** i cui estremi vengono di seguito riportati:

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento precedente** del **28/09/2017** ai num.ri **R.G.OMISSIS R.P.OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis e Omissis (Debitori esecutati)** sui cespiti di cui al Lotto Unico.

Da verifiche effettuate dalla sottoscritta CTU presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Nocera, a seguito di suddetto pignoramento **era stata incardinata Procedura Esecutiva** presso lo stesso Tribunale di Nocera Inferiore indicato con **RG. 227/2017** e con

**G.E. Dott. Luigi Bobbio. Tale procedura è stata dichiarata improcedibile, per mancato versamento della somma a titolo di compenso in favore del delegato dall'allora Creditore Procedente, in data 04/12/2019 con ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento poi non ottemperata (cfr. All.6f<sub>2</sub>);**

Per ulteriori dettagli su pignoramento e sua trascrizione si rimanda alla consultazione degli Allegati 2 e 6.

Segue **Quesito 9**→

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

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

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

Si precisa che i beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale**, ma i coniugi eseguiti hanno acquistato dal soggetto privato dante causa (cfr. Titolo di proprietà in All.3a).

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

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

## Risposta al QUESITO n.10

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

**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

Come dichiarato dai Sigg. *Omissis* e *Omissis (Debitori esegutati)* in sede di sopralluogo congiunto Custode/CTU **sull'immobile oggetto di pignoramento non insisterebbe organismo condominiale**, stante anche il carattere indipendente dell'unità immobiliare rispetto agli altri corpi di fabbrica ricadenti sempre sulla Part. 100. **Si presuppone, anche in assenza di contesto condominiale, l'assoluta osservanza dei rapporti di buon vicinato nell'utilizzo della corte comune di accesso.**

Sugli eventuali aspetti condominiali, anche in itinere di procedura, potrà in ogni caso relazionare più ampiamente e dettagliatamente la Custodia Giudiziale, già predisposta dall'Ill.ma GE.

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

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

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

aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## Risposta al QUESITO n.12

Preso atto dello **stato di conservazione e manutenzione dell' unità immobiliare** ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi , nonché valutate le consistenze superficiali e volumetriche di tutte le componenti afferenti, oggetto di pignoramento, di cui al **Lotto Unico, assimilando l'intera area della Part. 2020 all'usuale aliquota utilizzata per le corti pertinentziali**, e altresì considerati gli aspetti di difformità già illustrati, sotto il profilo edilizio e catastale, *la stima del Lotto Unico*, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima:

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*. Sono stati adottati i valori medi delle **abitazioni di tipo civile cat .A/3** , in conformità sia con la categoria catastale, sia con il mediocre stato di conservazione e manutenzione, inferiore al tessuto urbano della zona di ricaduta.

**Il valore unitario è stato in seguito moltiplicato per la superficie commerciale, e assoggettato ad opportune detrazioni legate a fattori di regolarizzazione (residue regolarizzazioni sotto i profili catastale ed edilizio effettuabili direttamente dall'Acquirente finale, a sua discrezione e nei termini legislativi concessi all'Acquirente stesso), il tutto onde pervenire al Prezzo base di vendita (Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico).**

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

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipo civile cat A/3* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente a *via Provinciale Nocera - Sarno del Comune di Nocera Inferiore (SA)* ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al seguente VALORE BASE UNITARIO per la stima:

<b>VALORI BASE UNITARI</b>		
<b>OMI Fascia/zona: Periferica/V.LE F.D' ASSISI, VIE G.FALCONE, F.PETRARCA, CUPA DEL SERIO, CHIVOLI, VILLANOVA, PADULA, SP6, G.PASCOLI</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2024 Semestre I	<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>(860 + 1200) € = 1.030 €/mq</b>
<b>BORSINO IMMOBILIARE Fascia/zona: V.le F.d Assisi, Vie G.falcone, F.petrarca, Cupa Del Serio, Chivoli, Villanova, Padula, Sp6, G.Pascoli</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2024	<b>Abitazioni in stabili di II Fascia</b>	<b>948 €/mq</b>
<b>FIAIP Fascia/zona: Periferia/V.LE F. D'ASSISI , VIE G.FALCONE, F. PETRARCA , CUPA DEL SERIO , CHIVOLI , VILLANOVA , PADULA , NOCERA INFERIORE</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2024	<b>Abitazioni civili</b>	<b>1000 €/mq</b>
<b>Vunitario medio Abitazioni = <math>\frac{1.030+948+1.000}{3}</math> = 993 €/mq</b>		

### Calcolo delle superfici omogenizzate

Ampliamente validato il valore base unitario per la stima, per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

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

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (passaggio da superficie utile a superficie lorda desunta da rilievi grafici);
- Dalla superficie omogenizzata delle pertinenze di uso esclusivo, **considerando l'intera Part. 2020 come corte pertinenziale alla porzione di fabbricato (Sub. 1 Part. 100);**

<b>QUADRO CALCOLO CONSISTENZE</b>				
<b>OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI</b>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>K ragg. (D.P.R. n.198/98)</i>	<i>Superfici lorde reali</i>	<i>Superfici ragguagliate</i>
	<b>Porzione di fabbricato Part. 100 Sub. 1</b>	1.00	127,00 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
	<b>Corte Part. 2020 Fino a 100 mq</b>	0.10	100,00 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>
	<b>Corte Part. 2020 Oltre i 100 mq</b>	0.02	600,00 m <sup>2</sup>	12,00 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTALE sup. equivalente LOTTO UNICO</u></b>				<b><u>152 m<sup>2</sup></u></b>

<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRESIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI</b>			
	<i>Sup. equivalente</i>	<i>Vunitario medio</i>	<i>Valore di mercato</i>
LOTTO UNICO	152,00 mq	993,00 €/mq	150.936,00 euro
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (in cifra tonda)</b>			<b>151.000,00 euro</b>

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

<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>151.000,00 €</b>
<i>Oneri a detrarsi</i>	
<i>Decurtazione percentuale dal valore netto di mercato per minore appetibilità del bene dovuta alle opere abusive annesse (10% ≈ 15.000,00 €)</i>	<b>-15.000,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (eventuale iter di DOCFA catastale)</i>	<b>-1.000,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie (eventuale iter di SCIA/Cila in Sanatoria) -</i>	<b>-3.000,00 €</b>
<i>Oneri legati pulizia, smaltimento rifiuti e sanificazione e taluni limitati interventi di manutenzione a seguito della liberazione dell'abitazione principale (5% ≈ 8.000,00 €)</i>	<b>-8.000,00 €</b>
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>124.000,00 €</b>

Tutto ciò considerato si ottiene il seguente **prezzo base di vendita** per l'unità immobiliare eseguita:

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 124.000,00 € in cifra tonda**

Resterà quindi facoltà dell'Ill.ma GE, **trasferire il Lotto Unico all'Acquirente rendendolo edotto dalla presenza dell'Ingiunzione di Demolizione nel bando di vendita, con onere e facoltà dell'Acquirente di ottemperare ai costi di demolizione** al *Quesito 6* precedentemente calcolati in 44.000 €.

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.13

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 61/2023 aggredisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà del Lotto Unico, in quanto entrambe le quote  $\frac{1}{2}$  in capo a ciascuno dei debitori coniugi esegutati, sono aggredite dal pignoramento. Pertanto non sussistono aspetti divisionali.

## 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 Debitrice esegutato 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 Debitrice esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.**

## Risposta al QUESITO n.14

Come si deduce dal **Certificato di residenza storico** rilasciato alla sottoscritta CTU il **23/01/2025**, i Sigg. *Omissis* e *Omissis* (Debitori: coniugi esegutati) sono **residenti dall'11/10/2001 nei Omissis omissis**, in via *Omissis* nel Comune di *Omissis*.

Inoltre dall'**Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** Anno *Omissis* Atto n. *Omissis* P. *Omissis* Serie *Omissis* rilasciato alla sottoscritta CTU il **30/01/2025**, risulta che Sigg. *Omissis* e *Omissis* (Debitori: coniugi esegutati) hanno contratto matrimonio in *Omissis* il *Omissis* **senza nessuna annotazione e quindi in regime di comunione legale dei beni.**

**In ogni modo essendo entrambe le quote di  $\frac{1}{2}$  esegutate non si pongono aspetti divisionali.**

*Per ulteriori dettagli anagrafici, si rimanda alla consultazione dei dati anagrafici dell'esecutato in Allegati 4.*

Segue congedo CTU →

## CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente 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 G.E. prevista per il **04/03/2025**.

Con Osservanza

*Il CTU*

*Ing. Tiziana Vastola*

*Segue in appendice Elenco Allegati→*

## ELENCO ALLEGATI

<u>ALLEGATI 1</u>	.....
<u>NOMINA E GIURAMENTO</u>	.....
<u>ALLEGATI 2</u>	.....
<u>COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 61/2023</u>	.....
<u>ALLEGATI 3</u>	.....
<u>TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI</u>	.....
<u>ALLEGATI 4</u>	.....
<u>CERTIFICATO DI STATO CIVILE</u>	.....
<u>ALLEGATI 5</u>	.....
<u>DATI CATASTALI LOTTI</u>	.....
<u>ALLEGATI 6</u>	.....
<u>VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</u>	.....
<u>ALLEGATI 7</u>	.....
<u>TITOLI EDILIZI</u>	.....
<u>ALLEGATO 8</u>	.....
<u>VERBALE ACCESSO CONGIUNTO CUSTODE/CTU</u>	.....
<u>ALLEGATI 9</u>	.....
<u>DATI ESTIMATIVI LOTTI</u>	.....
<u>ALLEGATI 10</u>	.....
<u>RILIEVI METRICI E GRAFICI DI INQUADRAMENTO</u>	.....

– Presenti Risposte ai 14 Quesiti del mandato C.T.U.;