



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

**Tribunale di Nocera Inferiore**

**I Sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA MARIA TROISI**

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 15/2024  
(Udienza G.E. 28/10/2025)**

❖ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

OMISSIS

❖ **CREDITORE INTERVENUTO:**

OMISSIS

❖ **PARTE DEBITRICE:**

OMISSIS

❖ **CUSTODE:**

Avv. Giuseppina Gambardella

Settembre 2025

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. **Luca Angelino**

Via Isonzo n. 18 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3280152761

Emal: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) - PEC: [luca.Angelino@ordingsa.it](mailto:luca.Angelino@ordingsa.it)



## PREMESSA

Il sottoscritto **C.T.U. Ing. Luca Angelino**, OMISSIS

a seguito della **Nomina di Esperto in data 24/05/2025**, (cfr. All.to 1a, Atti del Procedimento),

## RIFERISCE

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

## Sommario

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento .....	3
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	8
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	26
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....	28
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	31
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	33
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	36
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene .....	37
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	39
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo .....	40
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	40
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni .....	42
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	52
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe ed della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio .....	53

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito: →



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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



## Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di NOCERA INFERIORE

**Risposta al QUESITO n.1**

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente *EI 15/2024* aggredisce il **diritto di piena proprietà**, in capo alla Debitrice Sig.ra **OMISSIS**. Detto Pignoramento è stato incardinato dalla Società Creditrice Procedente **OMISSIS** per importo pari a **61.087,81€** oltre interessi e spese. L'atto di Pignoramento del OMISSIS è stato trascritto con i seguenti estremi (Cfr. *All.ti 2a e 2b*):

- **All.2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente *E.I.: 15/2024*) del **OMISSIS** trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS** a favore **OMISSIS** (*Creditore Procedente cessionaria del credito da OMISSIS*), e contro **OMISSIS** (*Debitrice Esecutata*) **in regime di separazione dei beni** per la proprietà in quota 1/1 del **LOTTO UNICO** in Via Santa Maria delle Grazie n°40 (*attuale civico 28*) NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 809 sub 2. Pignoramento eseguito per la somma di **60.772,81€**, oltre interessi e spese successive;

Il cespite esecutato, censito con unico subalterno catastale, e con caratteristiche di unicum alloggiativo, è stato configurato come LOTTO UNICO:

**LOTTO UNICO E.I. 15/2024**: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, posta su più livelli, ubicata in un compreso di case di vetusta costruzione nel centro urbano del Comune di Roccapiemonte.*

Ai locali del **LOTTO UNICO** si accede dall'attuale civico 28 di Via Santa Maria delle Grazie, che immette, attraverso ingresso non carrabile, in corte comune da cui è possibile raggiungere i diversi locali del LOTTO, posti su più livelli. Il LOTTO UNICO consiste, al piano terra, di un locale cucina, ormai dismessa e con varco di ingresso, in difformità dai documenti catastali, anche su Vicolo de Simone, per una superficie utile di circa **12,28 mq**, un wc, adibito a deposito con ingresso da corte comune, con superficie di **0,93 mq** e due locali deposito per una superficie totale di **12,72 mq**. Un ulteriore **deposito** è posto al di sopra del wc di piano terra, al piano ammezzato, per una superficie di circa **0,93 mq**. Attraverso scala comune è possibile raggiungere l'appartamento al piano primo, il quale si compone di ampio ingresso - salone per una superficie utile di **18,55 mq**, un vano cucina di **3 mq**, camera da letto con una superficie pari a circa **15,61 mq**, un wc di **4,82 mq** e due affacci balconati per una superficie totale di **3,66 mq**. Attraverso vano scala interno, posto all'ingresso, sulla sinistra per chi entra, è possibile accedere al piano secondo che si compone di terrazzo di **16,11 mq**, un vano tecnico (*locale caldaia*) di **1,4 mq**, una soffitta che presenta superficie di **23,03 mq** ed un balcone di **mq 3,6**. Non sono presenti utenze attive ed il compreso di case a corte civ. 28 di Via Santa Maria delle Grazie non si avvale di amministrazione condominiale.

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



**LOTTO UNICO E.I. 15/2024**

(Appartamento con Pertinenze in Via Santa Maria delle Grazie):

Vista d'insieme dell'ingresso lato Via Santa Maria delle Grazie (attuale civico 28) che immette in una corte comune al compreso di case entro cui ricade anche il cespite esecutato LOTTO UNICO sub. 2 part. 809. Le caratteristiche dell'edificato ricalcano il nucleo storico consolidato del centro urbano di Roccapiemonte.

Con riferimento ai **titoli di provenienza**, il cespite esecutato **LOTTO UNICO**, è pervenuto alla Debitrice Sig.ra **OMISSIS**, per il diritto di proprietà piena ed esclusiva in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in virtù del seguente atto di compravendita (cfr. All.3c):

- **All.3c) Atto di Compravendita** del **OMISSIS** per **Notaio OMISSIS**, trascritto a Salerno il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**. In tale Atto la Debitrice Sig.ra **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni, compra il cespite esecutato **LOTTO UNICO** da **OMISSIS**.

Si segnala un precedente Pignoramento trascritto nel **OMISSIS**, e dunque in epoca oramai ultradecennale, a favore di soggetto terzo, diverso dal Procedente, e **comunque susseguente all'ipoteca volontaria OMISSIS alla base del Titolo Esecutivo**, che precede anche il Fondo Patrimoniale **OMISSIS** (cfr. Gruppo Allegati 6 e Quesito specifico su formalità pregiudizievoli e vincoli).

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli allegati introduttivi della procedura esecutiva, di seguito sinteticamente riepilogati:

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

- **All.2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente E.I: **15/2024**) del **OMISSIS** trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente cessionaria del credito da OMISSIS*), e contro **OMISSIS** (*Debitrice Esecutata*) in regime di separazione dei beni per la proprietà in quota 1/1 del **LOTTO UNICO** in Via Santa Maria delle Grazie n°40 (attuale civico 28) NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 809 sub 2. Pignoramento eseguito per la somma di **60.772,81€**, oltre interessi e spese successive;
- **All.2c) Istanza di vendita** del **OMISSIS** a firma **OMISSIS** con precisazione degli estremi catastali del cespite pignorato;
- **All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.15/2024** con precisazione delle Parti, dell'immobile pignorato e del Credito;
- **All.2e) Avviso Creditore Iscritto (Sig.ra OMISSIS) ex art. 498 cpc** del **OMISSIS** a firma **OMISSIS**;
- **All.2f) Atto di Intervento del Creditore Iscritto (Sig.ra OMISSIS titolare di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo)** del **OMISSIS** a firma **OMISSIS**.
- **All.2g) Comparsa di Costituzione** del **OMISSIS** previa istanza di visibilità del **OMISSIS** a firma **OMISSIS** nell'interesse di Parte Debitrice Sig.ra **OMISSIS**;



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



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

Si ribadisce la circostanza secondo cui i cespiti eseguiti sono stati raggruppati in un LOTTO UNICO, di seguito descritto ed illustrato nelle sue caratteristiche:

**LOTTO UNICO E.I. 15/2024:** *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un complesso di case di vetusta costruzione nel centro urbano del Comune di Roccapiemonte.*

Ai locali del LOTTO UNICO si accede dall'attuale civico 28 di Via Santa Maria delle Grazie, che immette, attraverso ingresso non carrabile, in corte comune da cui è possibile raggiungere i diversi locali del LOTTO, posti su più livelli. Il LOTTO UNICO consiste, al piano terra, di un locale cucina, ormai dismessa e con ingresso, in difformità dai documenti catastali, anche su Vicolo de Simone, per una superficie utile di circa **12,28 mq**, un wc, adibito a deposito e con ingresso da corte comune, con superficie di **0,93 mq** e due locali deposito per una superficie totale di **12,72 mq**. Un ulteriore deposito è posto al di sopra del wc di piano terra, al piano ammezzato, per una superficie di circa **0,93 mq**. Attraverso scala comune è possibile raggiungere l'appartamento al piano primo, il quale si compone di ampio ingresso - salone per una superficie utile di **18,55 mq**, un vano cucina di **3 mq**, camera da letto con una superficie pari a circa **15,61 mq**, un wc di **4,82 mq** e due affacci balconati per una superficie totale di **3,66 mq**. Attraverso vano scala interno, posto all'ingresso, sulla sinistra per chi entra, è possibile accedere al piano secondo che si compone di terrazzo di **16,11 mq**, un vano caldaia di **1,4 mq**, una soffitta che presenta superficie di **23,03 mq** ed un balcone di **mq 3,6**. Non sono presenti utenze attive ed il complesso di case a corte civ. 28 di Via Santa Maria delle Grazie non si avvale di amministrazione condominiale.

L'Appartamento sub. 2 si articola, quindi, in:

- **PIANO TERRA** caratterizzato da due locali deposito, wc e cucina dismessi per una **superficie utile di 13,21 mq** ed una **superficie non residenziale di 12,72 mq**;
- **PIANO AMMEZZATO** che si compone di un singolo vano deposito, ricavato al di sopra del wc di piano terra e che presenta una **superficie non residenziale di 0,93 mq**.
- **PIANO PRIMO** che comprende ampio ingresso - soggiorno, vano cucina e wc, nonché angolo cottura e due affacci balconati per **superficie utile complessiva di 41,98 mq** e **superficie non residenziale per 3,66 mq**.
- **PIANO SECONDO** con terrazzo, sottotetto, un vano tecnico ed un affaccio balconato per una **superficie non residenziale di 44,14 mq**.

*Segue inquadramento territoriale LOTTO UNICO E.I. 15/2024: →*

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

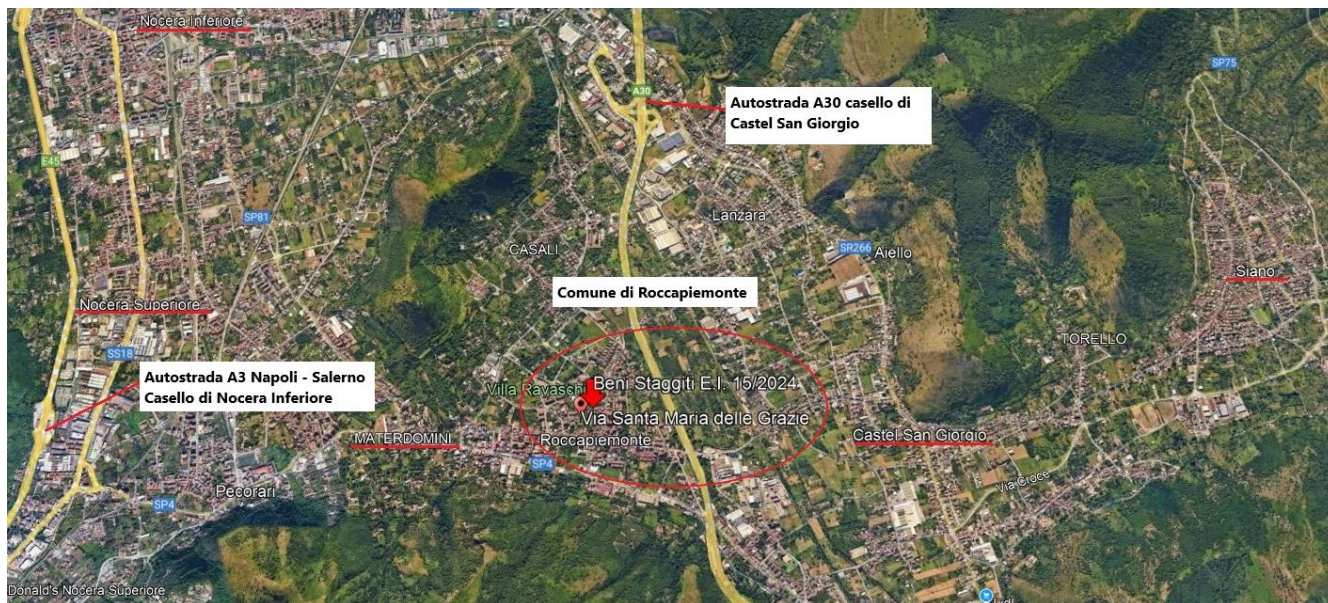
E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE LOTTO UNICO.

IL LOTTO UNICO esecutato è ubicato *nell'ambito urbano di Via Santa Maria delle Grazie, zona centrale del Comune di Roccapiemonte*. Il comparto urbano risulta immediatamente a ovest dell'arteria autostradale A30 (Caserta - Roma) ed è molto prossimo ai Comuni di Castel San Giorgio e Nocera Inferiore. Il tutto trova illustrazione nelle immagini seguenti:



*Stralci Toponomastico Generale e di Dettaglio del comparto urbano di ricaduta del LOTTO UNICO georeferenziati indicando i principali comuni limitrofi nonché le principali infrastrutture presenti nelle immediate vicinanze di Via Santa Maria delle Grazie civ. 28*



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

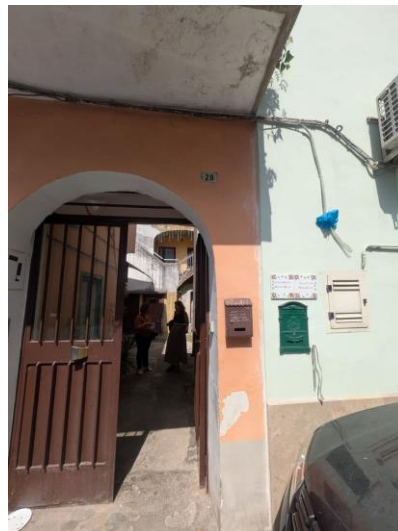
E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Come illustrato nelle Ortofoto precedenti, dallo svincolo autostradale di Castel San Giorgio si attinge l'arteria principale Via della Pace, da cui poi si devia per Via Santa Maria delle Grazie. L'attuale toponomastica contraddistingue il compreso di case tramite il *civico 28*, ex. Civici 40 e 70:

**DESCRIZIONE ESTERNI ED ACCESSO SU CORTE COMUNE**



*Il portone civico 28, visibile nella foto in alto a sinistra, risulta essere comune all'intero compreso di case sprovvisto di amministrazione condominiale e caratterizzato da edifici di epoca vetusta, come visibile dai prospetti sottostanti, che indicano anche gli infissi direttamente pertinenti all'unità immobiliare esecutata, taluni rifunzionalizzati, di fatto, ex novo, in alluminio anodizzato a porte finestre, anziché finestre, pur in difformità con gli assetti edilizio - catastali*



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

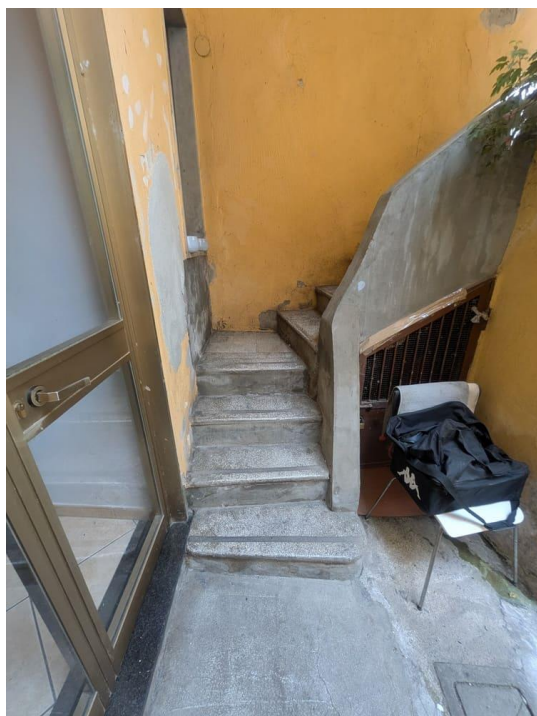
E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



*Dettagli della corte comune al compreso di case di ricaduta del LOTTO UNICO sub. 2, con accesso ai vani terranei da recuperare, e poi, tramite corpo scala, già parzialmente recuperato, dalla corte si accede anche ai livelli superiori, quest'ultimi con maggiori suscettività alla fruibilità.*



*Seguono planimetrie dello STATO DI FATTO dei diversi livelli dell'abitazione con consistenze metriche e superficiali: →*

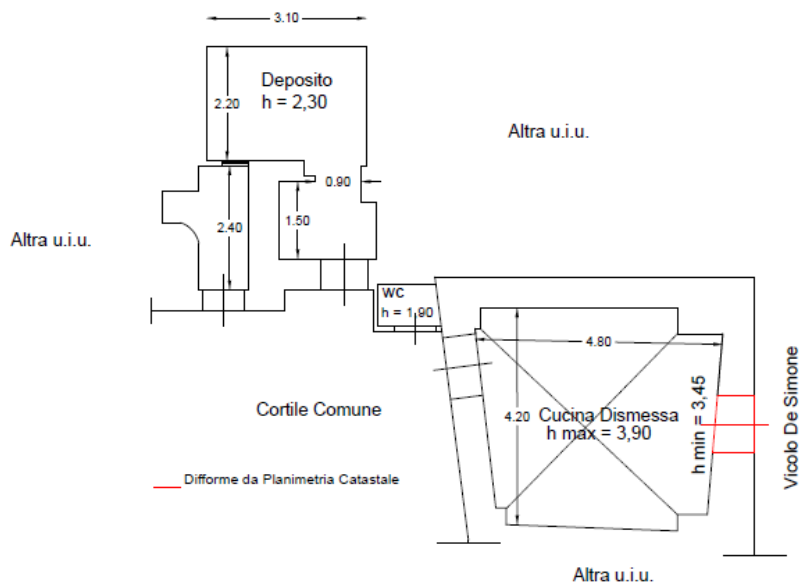
**Ing. Luca Angelino** - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)  
E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



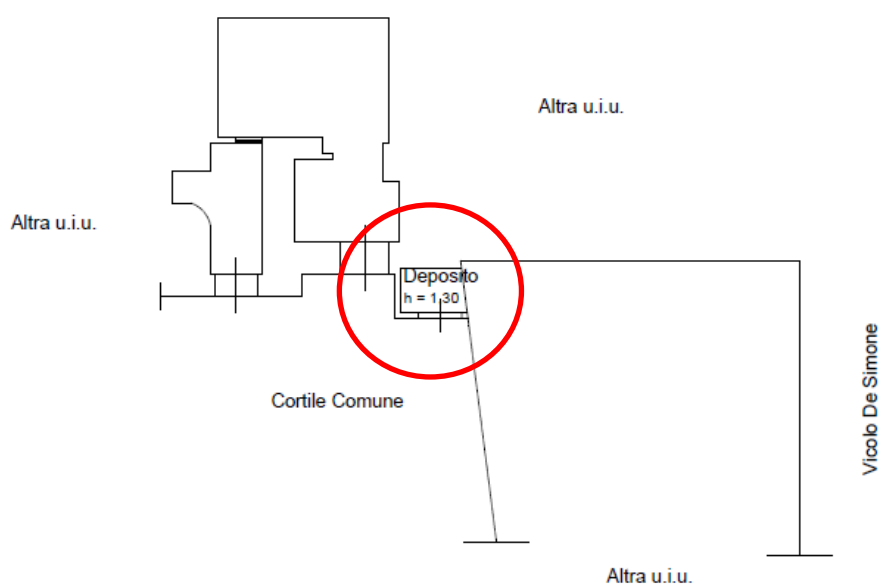
Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

## PLANIMETRIE DIGITALIZZATE DIVERSI LIVELLI DEL LOTTO UNICO (con quote, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, superfici e confini)

Tribunale di Nocera Inferiore  
Procedura Esecutiva 15/2024 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi  
Comune di Roccapiemonte Rif. Cat. Fl. 8 part. 809 sub. 2  
Planimetria dello STATO DI FATTO del Piano Terra  
Scala 1:100



Tribunale di Nocera Inferiore  
Procedura Esecutiva 15/2024 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi  
Comune di Roccapiemonte Rif. Cat. Fl. 8 part. 809 sub. 2  
Planimetria dello STATO DI FATTO del Piano Ammezzato  
Scala 1:100



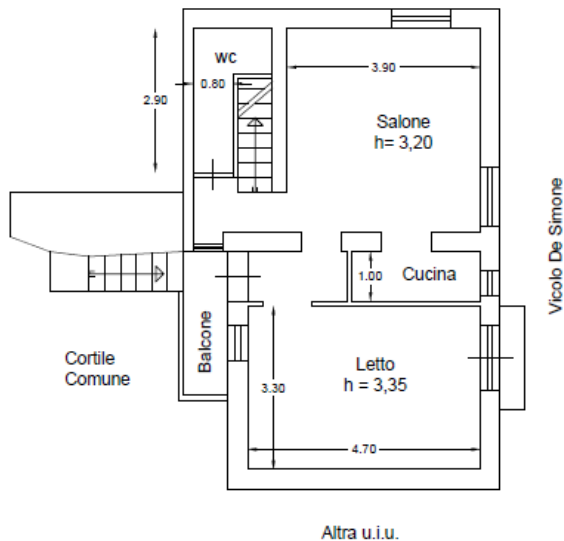
Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761

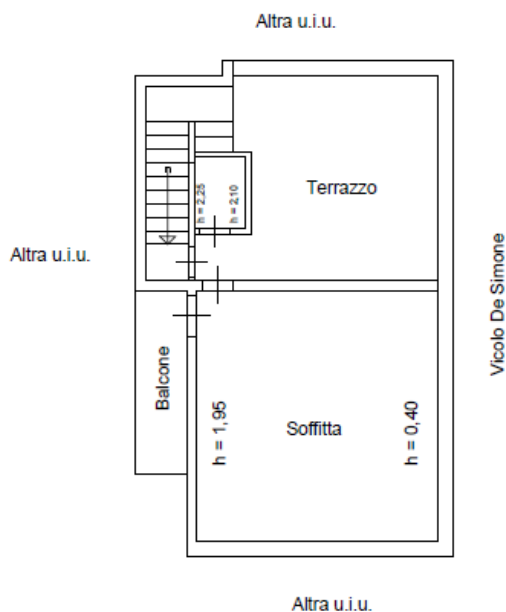


## Tribunale di NOCERA INFERIORE

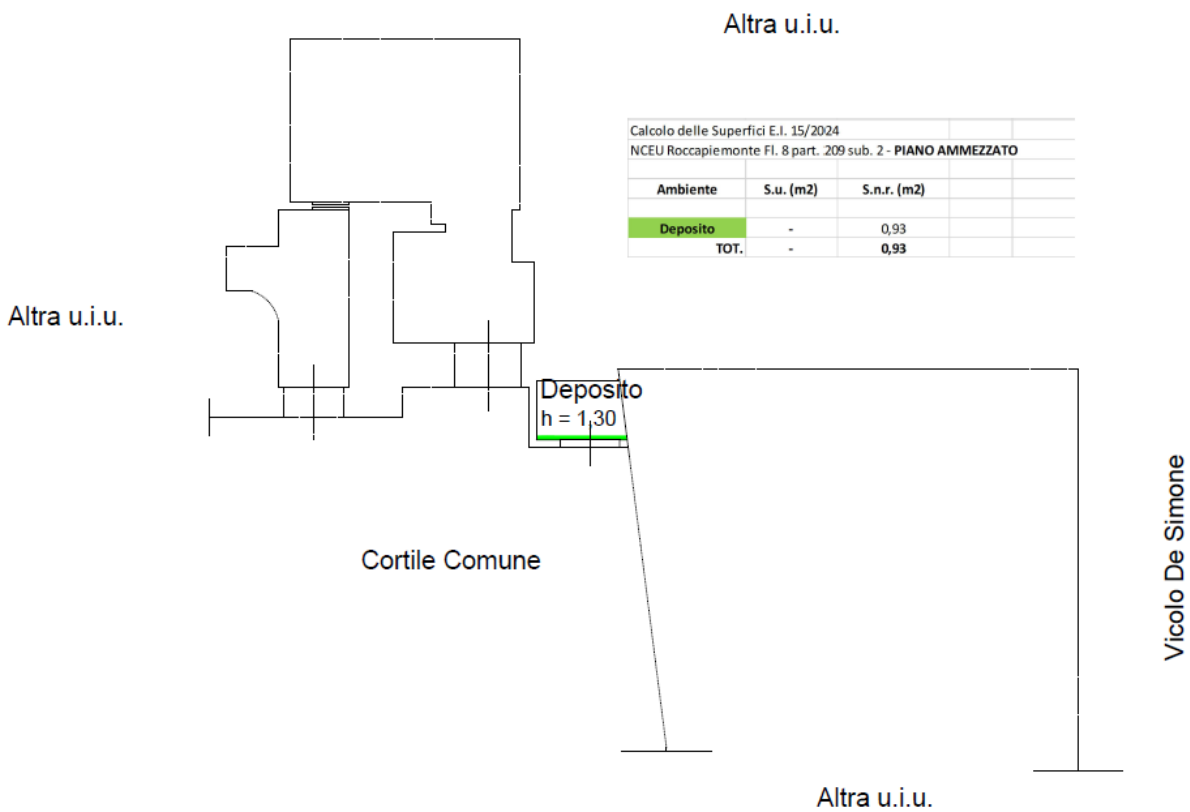
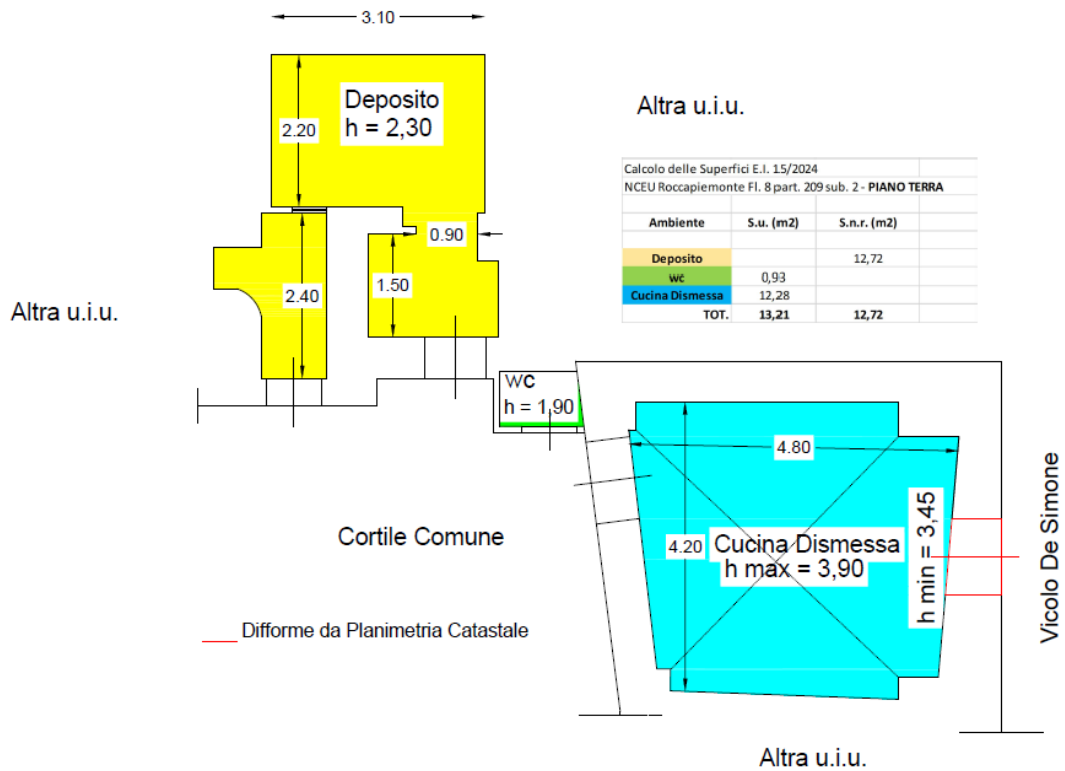
Tribunale di Nocera Inferiore  
Procedura Esecutiva 15/2024 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi  
Comune di Roccapiemonte Rif. Cat. Fl. 8 part. 809 sub. 2  
Planimetria dello STATO DI FATTO del Piano Primo  
Scala 1:100



Tribunale di Nocera Inferiore  
Procedura Esecutiva 15/2024 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi  
Comune di Roccapiemonte Rif. Cat. Fl. 8 part. 809 sub. 2  
Planimetria dello STATO DI FATTO del Piano Secondo  
Scala 1:100



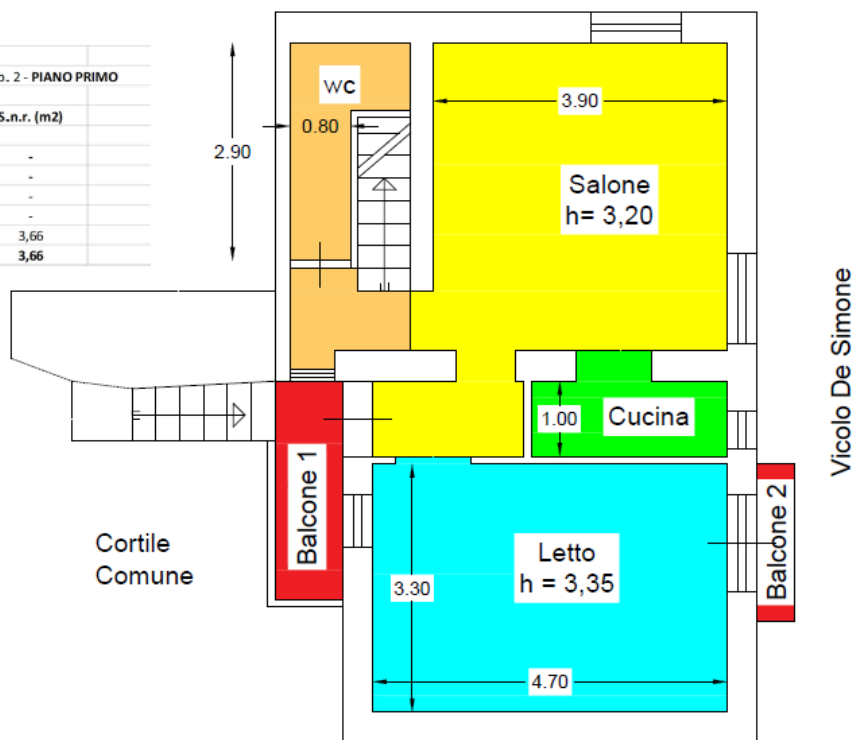
Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Calcolo delle Superfici E.I. 15/2024  
NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 209 sub. 2 - **PIANO PRIMO**

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Ingresso - Salone	18,55	-
Cucina	3	-
Letto	15,61	-
wc	4,82	-
Balcone 1+2	-	3,66
<b>TOT.</b>	<b>41,98</b>	<b>3,66</b>



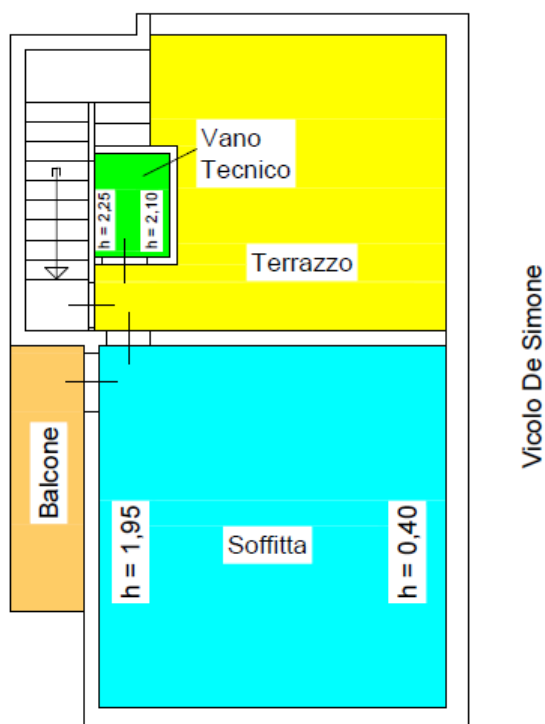
Altra u.i.u.

Altra u.i.u.

Calcolo delle Superfici E.I. 15/2024  
NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 209 sub. 2 - **PIANO SECONDO**

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Terrazzo	-	16,11
Vano Tecnico	-	1,4
Soffitta	-	23,03
Balcone	-	3,6
<b>TOT.</b>	<b>-</b>	<b>44,14</b>

Altra u.i.u.



Altra u.i.u.

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Calcolo delle Superfici E.I. 15/2024					
NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 209 sub. 2 - <b>SUPERFICI COMPLESSIVE</b>					
	<b>S.u. (m2)</b>	<b>S.n.r. (m2)</b>			
<b>PIANO TERRA</b>	13,21	12,72			
<b>PIANO AMMEZZATO</b>	-	0,93			
<b>PIANO PRIMO</b>	41,98	3,66			
<b>PIANO SECONDO</b>	-	44,14			
<b>TOT.</b>	<b>55,19</b>	<b>61,45</b>			

**CONFINI APPARTAMENTO LOTTO UNICO**

*L'Appartamento part. 809 sub. 2*, articolato su quattro livelli, risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, lato cortile comune, tramite la serie di ingressi dei vani terranei e corpi scala per i livelli superiori, con lo spazio comune e condiviso della part. 809, in uso anche alle unità immobiliari che afferiscono al compreso di case, ma di proprietà terza e non eseguita.
- a **ovest**, per il tramite di setti murari e terrazzo per i piani ammezzato e secondo, ed invece, tramite affacci finestrati e balconati per il piano primo e finestra trasformata di fatto in porta finestra per il piano terra, con Vicolo de Simone (*vicolo cieco di circolazione complementare interno ai caseggiati ed a sua volta connesso alla corte comune con punto di ingresso egresso al civico 28 di Via Santa Maria delle Grazie*);
- a **est**, tramite setti murari ciechi, porzioni di corpi scala e parapetti con altro corpo di fabbrica part. 362 di proprietà terza e non eseguita, che prospetta sia sulla corte civico 28 che sulla corte adiacente, quest'ultima sul versante sud;
- a **sud**, tramite setti murari ciechi ed un unico affaccio finestrato in piano primo, con altri corpi di fabbrica in adiacenza di cui alla part. 810, non eseguita di proprietà terza, gravitante su altra corte.

*I confini del LOTTO UNICO nel loro complesso, risultano ben distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con mappa wegis e planimetria catastale del sub. 2 LOTTO UNICO.*

*Seguono foto interni Appartamento sub. 2 sui diversi livelli, ad iniziare dai livelli inferiori: →*

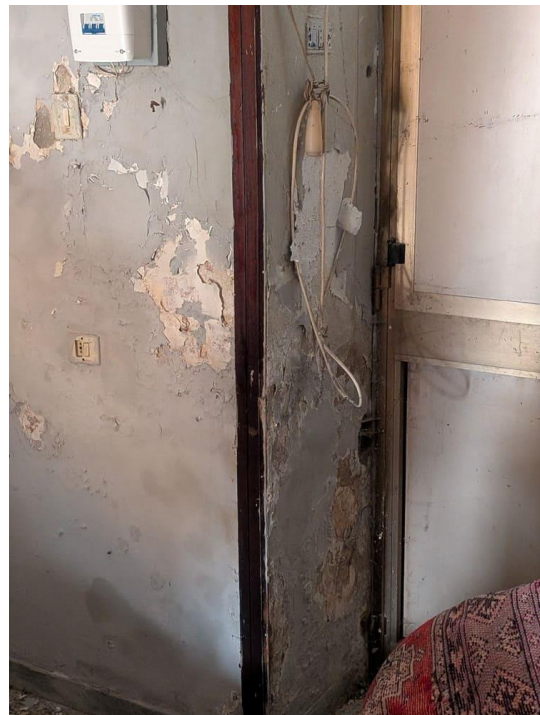


Tribunale di NOCERA INFERIORE

## FOTO APPARTAMENTO PIANO TERRA



*I vani terranei consistono innanzitutto di **cucina dismessa** con materiali di risulta in gran parte da smaltire e solo in minima parte recuperabili, la quale cucina è provvista di porta finestra su Vicolo de Simone. A ciò si aggiunge piccolo wc di servizio e locali deposito, ugualmente da rifunzionalizzare.*



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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



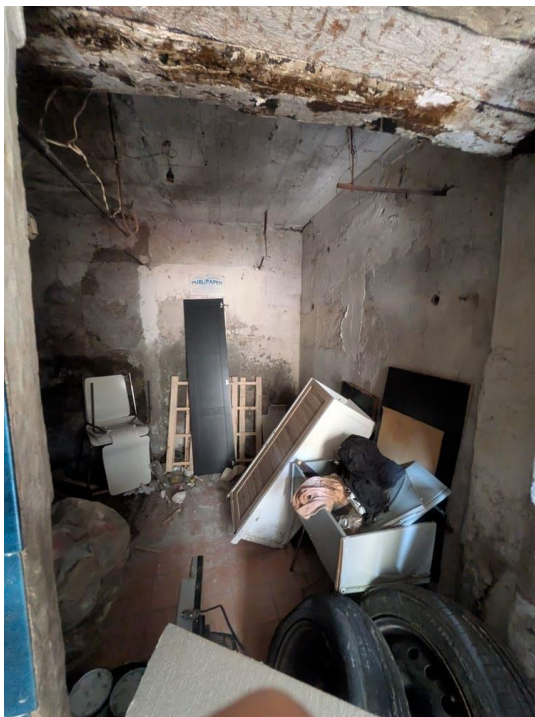
Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



*Il wc terraneo è sormontato da piccolo deposito al livello ammezzato (cerchiato nella foto in alto a sinistra), attualmente in disuso e raggiungibile tramite scala a pioli. Nelle foto in basso i dettagli degli interni wc e vano deposito, ugualmente con materiali di risulta da smaltire ed in toto da rimettere a nuovo.*



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



*In particolare il vano deposito si articola in nicchie e spazi scarsamente illuminati, privi totalmente di affacci, a cui provvedere anche con dotazioni impiantistiche di illuminazione ed areazione artificiali. L'ideale sarebbe ricreare uno spazio cantina effettivamente agibile e sanificato.*



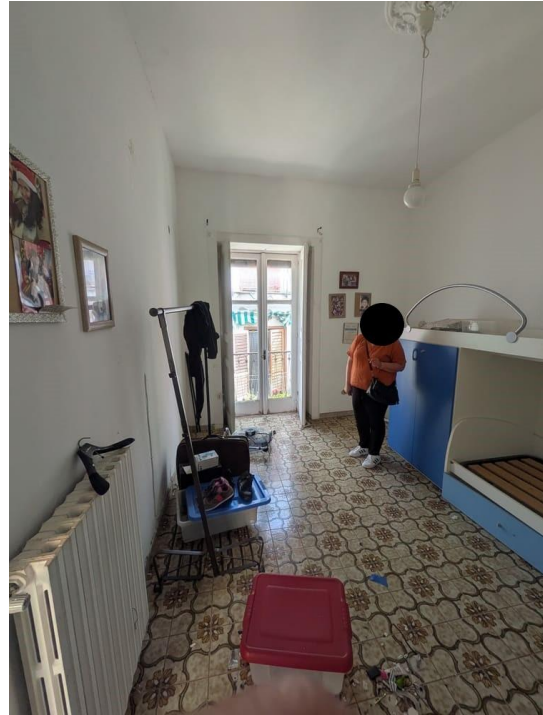
*Seguono foto Piano Primo: →*

**Ing. Luca Angelino** - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)  
E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

## PIANO PRIMO



*Attraverso i corpi scala precedentemente illustrati si può accedere alla porzione meglio conservata dell'intero appartamento in piano primo che consiste di salone con spazio cucina, vano letto e wc. Il piano primo si giova di tre fronti di affaccio con soddisfacenti condizioni di illuminazione ed areazione. Di sotto visibile il balcone di affaccio lato Vicolo de Simone.*

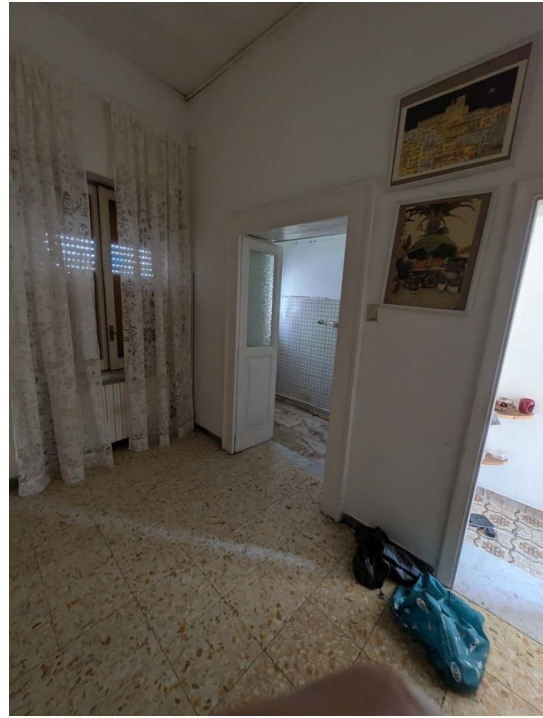


**Ing. Luca Angelino** - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



*Ulteriori dettagli dell'ampio vano soggiorno con pavimentazione in graniglia di marmo di vecchio stampo e pareti da riverniciare per migliorarne la fruibilità. In effetti la ripresa degli ambienti di piano primo risulta molto meno onerosa rispetto ai vani terranei.*



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



*Particolari dell'angolo cottura e del wc a servizio del primo piano.*

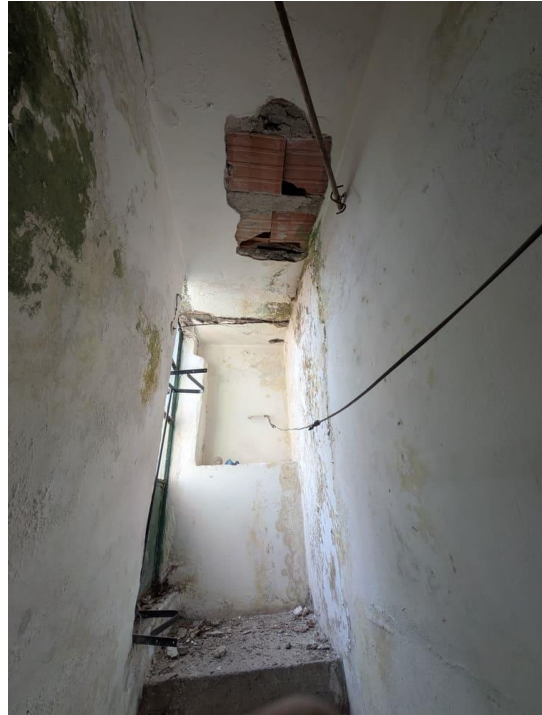


Seguono foto Piano Secondo: →

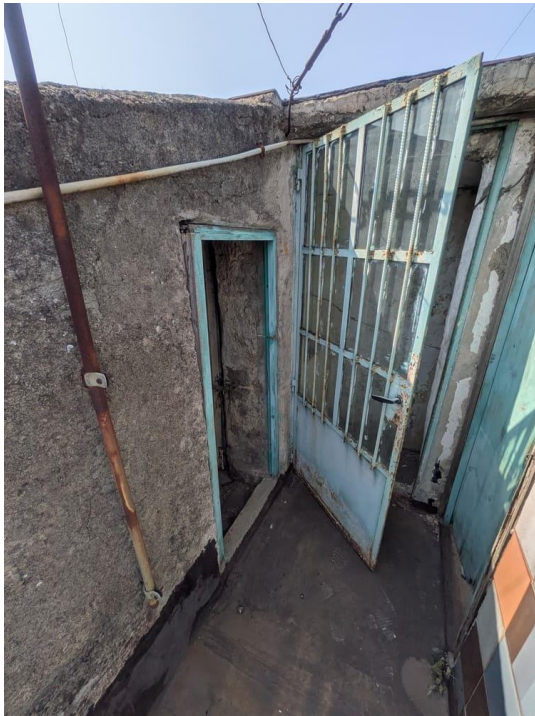


Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

## PIANO SECONDO



*Dalla scala a doppia rampa, interna piano primo, è possibile accedere all'ultimo livello dell'abitazione in piano secondo, che consiste di ampio **terrazzo scoperto** e di una **soffitta** a copertura lignea mono - falda, non abitabile e ad uso deposito.*



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

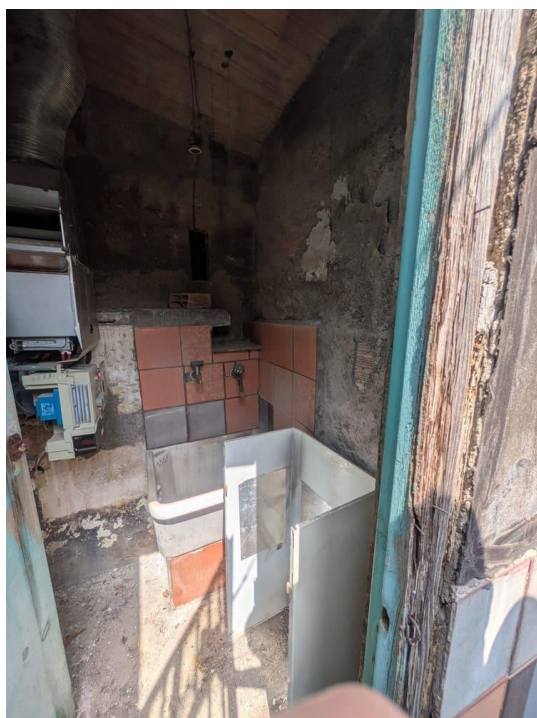
E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



*Caratteristiche delle pertinenze dell'abitazione in piano secondo, laddove la copertura lignea mono - falda con manto di tegole superiori, potrà essere suscettibile di rinnovo degli elementi strutturali con parziale recupero di materiali strutturali, mentre il calpestio del terrazzo presenta, all'attualità, manto di guaina bituminosa in discrete condizioni e suscettibile di eventuale sovrapposizione di pavimentazione per incrementarne le suscettività d'uso. Infatti dal terrazzo si può apprezzare una discreta visuale e panoramicità.*



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

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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



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

Il compendio pignorato consiste del **LOTTO UNICO** identificato con i seguenti **DATI CATASTALI ATTUALI**:

#### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:**

I cespiti eseguiti di abitazione su più livelli con pertinenze risultano così censiti:

- **Abitazione con pertinenze su più livelli** censita al NCEU **Roccapiemonte** (SA) Foglio **8**, Part. **809** Sub. **2** - CATEGORIA **A/4** (*Abitazioni di tipo popolare*) - Classe **1** - CONSISTENZA **4 VANI CATASTALI** - Superficie Catastale **112 mq** - RENDITA **151,22€**;

#### **ULTERIORI NOTE CATASTALI:**

- I dati catastali del **LOTTO** coincidono con quelli riportati in Atto di Pignoramento;
- La mappa *wegis* riporta la particella **809**;
- Le visure storiche catastali risultano correttamente intestate alla debitrice Sig.ra **OMISSIS** come gli estremi dell' Atto di Compravendita **OMISSIS** per Notaio **OMISSIS** ed il regime patrimoniale di separazione dei beni, che, tra l'altro, conferma il carattere personale dei beni stessi. L'ex civico catastale **40** è stato soppiantato dall'attuale toponomastica di civico **28**;
- La planimetria catastale del LOTTO UNICO risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi tranne che per l'infisso del vano cucina, al piano terra che, da finestra è stato rifunzionalizzato in porta - finestra, con sbocco su Vicolo de Simone civico **1**.

*Per ulteriori dettagli catastali si rimanda, in ogni caso, alla consultazione diretta del gruppo allegati 5 qui di seguito riepilogati:*

- **All.5a) Mappa *wegis***: Fl. 8 part. 809 in scala 1:1000;
- **All.5b) Visura Storica per Immobile**: Abitazione censita in NCEU Roccapiemonte al Fl. 8, part. 809 sub. 2;
- **All.5c) Planimetria Catastale LOTTO UNICO**: in scala 1:200 Fl. 8, part. 809 sub. 2 NCEU Roccapiemonte;



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

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

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

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

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

Il compendio pignorato è stato configurato come LOTTO UNICO, di seguito sinteticamente descritto, unitamente all'indicazione del prezzo base di vendita:

#### **DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

**LOTTO UNICO E.I. 15/2024**: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un compreso di case di vetusta costruzione nel nucleo storico del centro urbano del Comune di Roccapiemonte.*

Ai locali del LOTTO UNICO si accede dall'attuale civico 28 di Via Santa Maria delle Grazie, che immette, attraverso ingresso non carrabile, in corte comune da cui è possibile raggiungere i diversi locali del LOTTO, posti su più livelli. Il LOTTO UNICO consiste, al piano terra, di un locale cucina, ormai dismessa e con ingresso, in difformità dai documenti catastali, anche su Vicolo de Simone, per una superficie utile di circa **12,28 mq**, un wc, adibito a deposito e con ingresso da corte comune, con superficie di **0,93 mq** e due locali deposito per una superficie totale di **12,72 mq**. Un ulteriore deposito è posto al di sopra del wc di piano terra, al piano ammezzato, per una superficie di circa **0,93 mq**. Attraverso scala comune è possibile raggiungere l'appartamento al piano primo, il quale si compone di ampio ingresso - salone per una superficie utile di **18,55 mq**, un vano cucina di **3 mq**, camera da letto con una superficie pari a circa **15,61 mq**, un wc di **4,82 mq** e due affacci balconati per una superficie totale di **3,66 mq**. Attraverso vano scala interno, posto all'ingresso, sulla sinistra per chi entra, è possibile accedere al piano secondo che si compone di terrazzo di **16,11 mq**, un vano caldaia di **1,4 mq**, una soffitta che presenta superficie di **23,03 mq** ed un balcone di **mq 3,6**. Non sono presenti

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

utenze attive ed il compreso di case a corte civ. 28 di Via Santa Maria delle Grazie non si avvale di amministrazione condominiale.

L'Appartamento sub. 2 si articola, quindi, in:

- **PIANO TERRA** caratterizzato da due locali deposito, wc e cucina dismessi per una **superficie utile di 13,21 mq** ed una **superficie non residenziale di 12,72 mq**;
- **PIANO AMMEZZATO** che si compone di un singolo vano deposito, ricavato al di sopra del wc di piano terra e che presenta una **superficie non residenziale di 0,93 mq**.
- **PIANO PRIMO** che comprende ampio ingresso - soggiorno, vano cucina e wc, nonché angolo cottura e due affacci balconati per **superficie utile complessiva di 41,98 mq** e **superficie non residenziale per 3,66 mq**.
- **PIANO SECONDO** con terrazzo, sottotetto, un vano tecnico ed un affaccio balconato per una **superficie non residenziale di 44,14 mq**.

Il piano primo possiede caratteristiche di fruibilità immediata mentre i livelli di piano terra, ammezzato e sottotetto necessitano di interventi di riprese e manutenzione straordinaria, con anche sgombero di materiali di risulta, il tutto al fine di conseguire le caratteristiche di fruibilità di fatto.

**DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:**

**DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:**

I cespiti eseguiti di abitazione su più livelli con pertinenze risultano così censiti:

- **Abitazione con pertinenze su più livelli** censita al NCEU **Roccapiemonte (SA)** Foglio **8**, Part. **809** Sub. **2** - CATEGORIA **A/4 (Abitazioni di tipo popolare)** - Classe **1** - CONSISTENZA **4 VANI CATASTALI** - Superficie Catastale **112 mq** - RENDITA **151,22€**;

Seguono confini LOTTO UNICO: →

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

**CONFINI APPARTAMENTO LOTTO UNICO**

*L'Appartamento part. 809 sub. 2*, articolato su quattro livelli, risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, lato cortile comune, tramite la serie di ingressi dei vani terranei e corpi scala per i livelli superiori, con lo spazio comune e condiviso della part. 809, in uso anche alle unità immobiliari che afferiscono al complesso di case, ma di proprietà terza e non eseguita.
- a **ovest**, per il tramite di setti murari e terrazzo per i piani ammezzato e secondo, ed invece, tramite affacci finestrati e balconati per il piano primo e finestra trasformata di fatto in porta finestra per il piano terra, con Vicolo de Simone (*vicolo cieco di circolazione complementare interno ai caseggiati ed a sua volta connesso alla corte comune con punto di ingresso egresso al civico 28 di Via Santa Maria delle Grazie*);
- a **est**, tramite setti murari ciechi, porzioni di corpi scala e parapetti con altro corpo di fabbrica part. 362 di proprietà terza e non eseguito, che prospetta sia sulla corte civico 28 che sulla corte adiacente, quest'ultima sul versante sud;
- a **sud**, tramite setti murari ciechi ed un unico affaccio finestrato in piano primo, con altri corpi di fabbrica in adiacenza di cui alla part. 810, non eseguita di proprietà terza, gravitante su altra corte.

*I confini del LOTTO UNICO nel loro complesso, risultano ben distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con mappa wegis e planimetria catastale del sub. 2 LOTTO UNICO.*

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO (Quota 1/1) = 67.000,00 €**

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

### - **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



## Tribunale di NOCERA INFERIORE

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

### **Risposta al QUESITO n.5**

Per consultazione della Certificazione Notarile sostitutiva:

- **All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva** (ex art. 567 cpc ed ex. Legge 302/98): del **OMISSIS** per Notaio **OMISSIS**;

Il **LOTTO UNICO** è pervenuto alla Debitrice Sig.ra **OMISSIS**, quale bene personale, in regime di separazione legale dei beni, in virtù del seguente Atto di Compravendita (cfr. All.ti 3):

- **All.3c) Atto di Compravendita** del **OMISSIS** per Notaio **OMISSIS**, registrato a **OMISSIS** il **OMISSIS** al numero **OMISSIS** e trascritto a **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**. In tale Atto la Debitrice Sig.ra **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni, compra il cespite esecutato **LOTTO UNICO** da **OMISSIS**.

Con riferimento alle **provenienze ultraventennali**, la dante causa della debitrice Sig.ra **OMISSIS**, aveva acquisito l'immobile per successioni legittime genitoriali:

- in morte del padre **OMISSIS** apertasi il **OMISSIS** e trascritta il **OMISSIS** con **OMISSIS**;
- in morte della madre **OMISSIS** apertasi il **OMISSIS** e trascritta il **OMISSIS**.

Le successioni genitoriali, furono seguite da accettazioni tacite di eredità, la materna trascritta il **OMISSIS** e paterna trascritta il **OMISSIS**.

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Procedendo all'indietro nel tempo con la provenienza originaria, i genitori della dante causa Sig.ri **OMISSIS**, acquistarono l'immobile ante 67 da **OMISSIS**, tramite Atto di Compravendita per Notaio **OMISSIS** del **OMISSIS**, regolarmente trascritto il **OMISSIS** con **OMISSIS**.

Dal confronto comparato tra Certificazione Notarile **OMISSIS** e Provenienze, per come novellate in Atto **OMISSIS**, si ravvedono crismi per sufficiente continuità trascrittiva ultraventennale.

Per ulteriori dettagli si rimanda al confronto comparato tra Certificazione Notarile sostitutiva per Notaio **OMISSIS** ed Atto di Compravendita per Notaio **OMISSIS** in Gruppo Allegati 3.

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

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

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.

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



## Tribunale di NOCERA INFERIORE

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al 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:
  - 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);
  - 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);
  - 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.

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



## Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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** a seguito della consultazione diretta dell'Atto di Compravendita, ed altresì considerando le provenienze più che ultraventennali del cespite ed il nucleo storico di epoca vetusta del centro urbano di Roccapiemonte, **il fabbricato part. 809 di Via Santa Maria delle Grazie, afferisce a compreso di case la cui edificazione risale a data antecedente al primo settembre 1967, e pertanto non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.**

Si comprende perfettamente come all'atto della stipula del **OMISSIS**, da prassi, fu redatto anche certificato di prestazione energetica. Ma su tale aspetto si è già precisato come, soprattutto i livelli più bassi ed il sottotetto del cespite meritino interventi di recupero e rifunzionalizzazione.

Con riferimento alla difformità planimetrica lieve ma comunque da sottolineare per quanto attiene alla finestra trasformata in porta – finestra, **fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (Comune di Roccapiemonte ed Agenzia del Territorio), a fini puramente estimativi, nella formazione del Prezzo Base di Vendita, il sottoscritto CTU ravvede piuttosto fattori minusvalenti legati non solo a tali lievi difformità, ma anche oneri di sgombero, sanificazione e ripresa manutentiva straordinaria delle componenti edilizie più degradate.**

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come riscontrato in data accesso congiunto agli interni CTU/ Custode del **16/06/2025**:

- Il LOTTO UNICO sub. 2 di Appartamento e relative pertinenze disposte su più livelli di Via Santa Maria delle Grazie (*attuale civ. 28*) risulta dismesso, in stato di parziale abbandono. I locali terranei risultano completamente da recuperare, mentre, il piano primo presenta una maggiore suscettività alla fruibilità. Anche i solai di copertura della scala interna di piano primo, a doppia rampa, la copertura lignea del piano di sottotetto risultano suscettibili, anche parzialmente, di rinnovo degli elementi strutturali. Detto immobile, quindi, non risulta produttivo di reddito.

Il LOTTO UNICO è dunque **libero da contratti di locazione verso terzi, opponibili alla E.I. 15/2024**, ed in ogni caso sullo stato di possesso potrà meglio relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale, anche in itinere di procedura.

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



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

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

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) 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) Diffformità 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**

Sul LOTTO UNICO, il sottoscritto CTU ha diligentemente estratto ed aggiornato l'Elenco di Formalità per Immobile, part. 809 sub. 2, al 08/09/2025:

- **All.6a) Elenco Formalità per Immobile Esecutato:** LOTTO UNICO NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 809 sub. 2 aggiornato al 08/09/2025;

Per confronto tra Certificazione Notarile Sostitutiva ed Elenco Formalità riaggiornato si evince l'iscrizione dell'**Ipoteca Volontaria alla base del Titolo Esecutivo antecedente alla costituzione del fondo patrimoniale**, oltre che la trascrizione di precedente Pignoramento e due Ipoteche Giudiziali.

Nessuna formalità pregiudizievole è stata trascritta successivamente all'incardinamento del Pignoramento con la presente E.I. 15/2024.

Gli estremi della formalità pregiudizievoli, riportate in "Gruppo Allegati 6", sono qui di seguito richiamati per comodità di lettura:

- **All.6b) Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente E.I: 15/2024) del OMISSIS trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS a favore di OMISSIS (Creditore Procedente cessionaria del credito da OMISSIS), e contro OMISSIS (Debitrice Esecutata) in regime di separazione dei beni per la proprietà in quota 1/1 del LOTTO UNICO in Via Santa Maria delle Grazie n°40 (attuale civico 28) NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 809 sub 2. Pignoramento eseguito per la somma di 60.772,81€, oltre interessi e spese successive;
- **All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** (derivante da Ingiunzione Esecutiva in favore del Creditore Intervvenuto). Ipoteca iscritta il OMISSIS con OMISSIS a favore di OMISSIS (Creditore Terzo diverso dal Procedente già avvisato ed intervenuto) e contro OMISSIS (Debitrice Esecutata) in regime di separazione dei beni per la proprietà in quota 1/1 del LOTTO UNICO in Via Santa Maria delle Grazie n°40 (attuale civico 28) NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 809 sub 2.;
- **All.6d) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** (derivante da Ingiunzione Esecutiva in favore del Creditore Intervvenuto). Ipoteca iscritta il OMISSIS con OMISSIS a favore di OMISSIS (Creditore Terzo diverso dal Procedente già avvisato ed intervenuto) e contro OMISSIS (Debitrice Esecutata) in regime di separazione dei beni per la proprietà in quota 1/1 del LOTTO UNICO in Via Santa Maria delle Grazie n°40 (attuale civico 28) NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 809 sub 2.;
- **All.6e) Nota di Trascrizione di precedente Pignoramento** (a favore di Creditore Terzo, non iscritto, diverso dal Procedente). Pignoramento trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS a favore di OMISSIS (Creditore Terzo diverso dal Procedente). e contro OMISSIS

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

*(Debitrice Esecutata) in regime di separazione dei beni* per la proprietà in quota 1/1 del **LOTTO UNICO** in Via Santa Maria delle Grazie n°40 (attuale civico 28) NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 809 sub 2. Per completezza di informazione, si riferisce la possibilità di contattare l'Avv. **OMISSIS (OMISSIS)** che ha materialmente trascritto il Pignoramento **OMISSIS**.

- **All.6f) Nota di Trascrizione Fondo Patrimoniale** (sussequente all'Ipoteca alla base del Titolo Esecutivo). **Fondo Patrimoniale trascritto il OMISSIS ai numeri OMISSIS, di comune accordo tra i coniugi OMISSIS.** Detto fondo patrimoniale risulta trascritto in epoca successiva all'ipoteca volontaria, alla base del titolo esecutivo;
- **All.6g) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo ed alla base del Titolo Esecutivo). Ipoteca iscritta il **OMISSIS con OMISSIS**, in epoca antecedente la costituzione del fondo patrimoniale. Ipoteca a favore di **OMISSIS (vecchia denominazione di OMISSIS, cedente il Credito all'attuale Procedente OMISSIS)** e contro **OMISSIS (Debitrice Esecutata) in regime di separazione dei beni** per la proprietà in quota 1/1 del **LOTTO UNICO** in Via Santa Maria delle Grazie n°40 (attuale civico 28) NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 809 sub 2. Ipoteca iscritta per **108.297,42€** oltre interessi e spese;

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla consultazione diretta dell'elenco estratto dal sottoscritto CTU e riportato in Allegati 6 del Volume allegati

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

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

**Risposta al QUESITO n.9**

Si precisa come i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale ma su suoli privati derivanti da Atto di Compravendita del OMISSIS per Notaio OMISSIS trascritto il **OMISSIS** nonché da compravendite tra privati già da epoche più che ultraventennali, considerando il primo rogito intercorso tra **OMISSIS** già nel marzo del 1961 come già illustrato ai precedenti quesiti (Cfr. Quesito 5).

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



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

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

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

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

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

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

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

Il LOTTO UNICO sub. 2, afferisce a **compreso di case con parti comuni relativamente alle modalità di accesso, le corti e corpi scala esterni**. Pur essendo sprovvisto di organismo condominiale formalmente costituito, le parti comuni vengono gestite in economia secondo rapporti di buon vicinato tra i diversi possessori e fruitori dei cespiti in Via Santa Maria delle Grazie.

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

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

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.
- 5)

### **Risposta al QUESITO n.11**

Si è già precisato come il LOTTO UNICO afferisca a compreso di case privo di organismo condominiale e rientri in fondo patrimoniale susseguente l'ipoteca volontaria per cui si agisce, e rechi l'aggressione di precedente pignoramento, già più che ultradecennale, il tutto documentato in certificazione notarile sostitutiva e visura ed ispezioni estratte dal

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761





Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

**sottoscritto CTU.** Risultando i vincoli, sia permanenti sia cancellabili, sufficientemente documentati, l'Ill.ma Cattedra Giudiziaria, sentita la Custodia Giudiziale ed anche con l'ausilio dell'Archivio di Cancelleria, potrà valutare giusti crismi di inopponibilità, non necessità di riunione endoprocedurale e quant'altro ai fini di Giustizia.

**Ing. Luca Angelino** - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)  
E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



## Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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**

Riepilogate di seguito le caratteristiche e le consistenze metriche del LOTTO UNICO:

#### **DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:**

I cespiti eseguiti di abitazione su più livelli con pertinenze risultano così censiti:

- **Abitazione con pertinenze su più livelli** censita al NCEU **Roccapiemonte** (SA) Foglio **8**, Part. **809** Sub. **2** - CATEGORIA **A/4** (*Abitazioni di tipo popolare*) - Classe **1** - CONSISTENZA **4 VANI CATASTALI** - Superficie Catastale **112 mq** - RENDITA **151,22€**;

Calcolo delle Superfici E.I. 15/2024			
NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 209 sub. 2 - <b>SUPERFICI COMPLESSIVE</b>			
	<b>S.u. (m2)</b>	<b>S.n.r. (m2)</b>	
<b>PIANO TERRA</b>	13,21	12,72	
<b>PIANO AMMEZZATO</b>	-	0,93	
<b>PIANO PRIMO</b>	41,98	3,66	
<b>PIANO SECONDO</b>	-	44,14	
<b>TOT.</b>	<b>55,19</b>	<b>61,45</b>	

Preso atto della necessita di recuperare i locali accessori a piano terra e piano ammezzato, oltre che recuperare il sottotetto al piano secondo, con il piano primo in medio stato conservativo e manutentivo, è stata desunta, per ciascuna pertinenza, l'aliquota percentuale minusvalente più congrua, applicabile al valore medio al nuovo ed al finito, desunto dalle fonti indirette, e controllato anche tramite beni analoghi ricadenti nello stesso orizzonte spaziale del nucleo storico nel centro urbano di Roccapiemonte. Per la stima del Valore al nuovo ed al finito è stata effettuata una media equi ponderale tra fonti comparative indirette,

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

di cui al gruppo *Allegati 7* riepilogati nel prosieguo.

E dunque è stato preliminarmente adottato il seguente procedimento estimativo:

- Procedimento di stima indiretto LOTTO su base mono parametrica ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il valore unitario con riferimento ai valori centrali degli intervalli di confidenza di abitazioni di tipo economico e magazzini depositi afferenti alla fascia media, a partire dalle quali è stato operato controllo con valore comparativo diretto dei beni analoghi sia per i livelli terranei che per i livelli superiori.

Illustrazione procedimento mono parametrico di stima su base indiretta

Oltre alle fonti del borsino immobiliare e del listino Quotazionimetroquadro, in particolare i valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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

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

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

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipo economico e magazzini depositi* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente al nucleo storico del centro urbano di Roccapiemonte ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORI BASE UNITARI.

A tal proposito si confrontino gli Allegati 7 Vol. Allegati qui brevemente riepilogati per facilità di lettura:

- **All.7a) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi all'ambito urbano centrale di Roccapiemonte di **Via Santa Maria delle Grazie** (estratti da *agenziadelleentrate.gov.it*);
- **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi all'ambito urbano centrale di Roccapiemonte di **Via Santa Maria delle Grazie** (estratti dal *borsino immobiliare.it*);

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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

- **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro** relativi all'ambito urbano centrale di Roccapiemonte di **Via Santa Maria delle Grazie** (estratti dal *Listino Ufficiale Quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia*);

Dalle Fonti Indirette precedentemente illustrate si ottengono i primi Valori Unitari medi di seguito riportati:

**Valori Unitari medi Appartamenti e Depositi, desunti da Fonti Indirette (cfr. All.ti7a, b, c)**

$$V_{\text{unitarioAppTipoCivile}} = \frac{\left(\frac{940+1200}{2} + 1187 + 1200\right)}{3} = 1.152,33 \approx \mathbf{1.150,00\text{€/mq}}$$

$$V_{\text{unitarioAppTipoEconomico}} = \frac{\left(\frac{890+1100}{2} + 1003 + 1100\right)}{3} = 1.032,66 \approx \mathbf{1.030,00\text{€/mq}}$$

$$V_{\text{unitarioDep.}} = \frac{(250+800)}{2} = \mathbf{525\text{€/mq}}$$

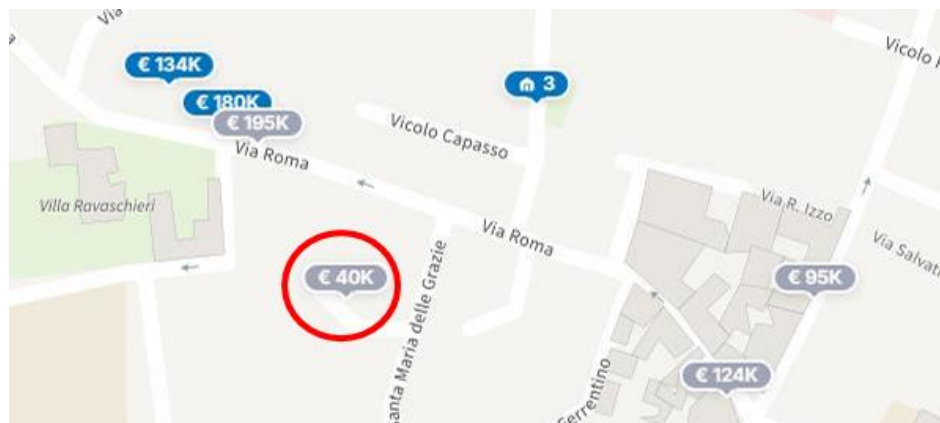
In particolare, sul valore dei locali accessori, occorre contemperare fattori minusvalenti dati da necessità di sgombero e di ripresa manutentiva. Applicando un'aliquota minusvalente del 15% si otterrebbe:

$$V_{\text{unitarioDep.}} = 0,85 \times 525 = 446,25 \approx \mathbf{445,00\text{€/mq}}$$

Detto Valore è in linea con i vani terranei presi a comparazione nello stesso Vicolo de Simone attiguo al compreso di case di Via Santa Maria delle Grazie:

Quotazioni da Fonti Dirette

Immobile sito in Vicolo de Simone, prossimo per orizzonte spaziale, ai beni staggiti nella E.I. 15/2024 di Via Santa Maria delle Grazie



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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



**Terratetto unifamiliare vicolo De Simone, Centro, Roccapiemonte**  
Roccapiemonte • Vicolo De Simone

€ 40.000

3 locali

90 m<sup>2</sup>

2 bagni

Terrazzo



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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



Acclarata la similarità dello stato dismesso e da rimettere a nuovo, il controllo del rapporto prezzo su superficie, fornisce giusta verifica di congruità del Valore Unitario Base per la stima:

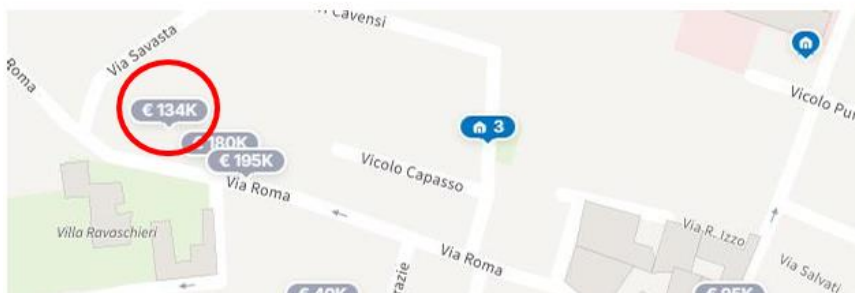
**Controllo Comparativo di Congruità**

$$V_{\text{unitarioDep.}} = \frac{40.000\text{€}}{90\text{mq}} = 444,44 \approx \mathbf{445\text{€/mq}}$$

Con riferimento alle possibilità di controllo di congruità delle porzioni alloggiative in piano primo e secondo di sottotetto, nello stesso orizzonte spaziale si dispone della seguente offerta immobiliare:

Quotazioni da Fonti Dirette

Immobile sito tra Via Savasta e Via Roma, prossimo per orizzonte spaziale, ai beni staggiti nella E.I. 15/2024 di Via Santa Maria delle Grazie



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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



**Appartamento Palazzo Avaschieri, Centro, Roccapiemonte**

Roccapiemonte • Palazzo Avaschieri

€ 134.000

5 locali

105 m<sup>2</sup>

1 bagno

Piano 1 - 2

No Ascensore

Balcone

### Descrizione

Riferimento: EK-92545368

#### SEMINDIPENDENTE VIA ROMA - ROCCAPIEMONTE

In zona tranquilla e a pochi passi dal comune, proponiamo una soluzione semi-indipendente di 105 mq con 2 terrazzi e sottotetto di copertura. L'immobile si compone: 1°P Ingresso/soggiorno, cucina con abitabile, 2 camera da letto e bagno al 2°P troviamo 2 ampie camere da letto e un sottotetto. L'immobile dispone di un posto auto all'interno della corte. Possibilità di realizzare uno splendido Duplex! Per info contattare l'agenzia PRENDOCASA,



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

E.mail: [luca.angelino.1984@gmail.com](mailto:luca.angelino.1984@gmail.com) – pec: [l.angelino@ordingsa.it](mailto:l.angelino@ordingsa.it) – cel: 328/0152761



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



Dal rapporto prezzo su superficie delle porzioni alloggiative, si ottiene:

**Controllo Comparativo di Congruità**

$$V_{\text{unitario Ab.Civili}} = \frac{134.000\text{€}}{105\text{mq}} = 1276,19 \approx \mathbf{1.275,00\text{€/mq}}$$

Per omogeneizzare, dunque, il Valore Unitario delle Abitazioni di tipo economico a quello Base per la Stima di mercato, occorrerà considerare il rapporto comparativo diretto/indiretto ottenuto per le abitazioni di tipo civile:

$$V_{\text{unitario Base Stima porz. Allogg.}} = \frac{1275}{1150} \times 1030\text{€/mq} = 1141,95 \approx \mathbf{1.140,00\text{€/mq}}$$



Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Riepilogando, dunque, i Valori Unitari Base per la stima delle porzioni non alloggiative e delle porzioni alloggiative del cespite LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unitario Base Stima porz. Allogg.}} = \mathbf{1.140,00\text{€/mq}};$$

$$V_{\text{unitario Base Stima porz. Non Allogg.}} = \mathbf{445,00\text{€/mq}};$$

Applicando tali valori unitari alle diverse consistenze metriche superficiali e omogeneizzando le superfici non residenziali con i più adeguati coefficienti dettati dalle linee guida OMI e detraendo le minusvalenze legate a sgombero e lievi difformità edilizio catastali, si ottiene il prezzo base di vendita del LOTTO UNICO nel suo complesso.

**STIMA VALORE A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO**

- Vani in p. t. ed ammezz. =  $(13,21 + 12,72 + 0,93) \text{ mq} \times 445,00 \text{ €/mq} = 11.952,70 \approx \mathbf{12.000\text{€}}$ ;
  - Porzioni alloggiative in piano primo =  $41,98 \text{ mq} \times 1140,00 \text{ €/mq} = 47.857,20 \approx \mathbf{48.000\text{€}}$ ;
  - Terrazzi e Sottotetto tra p. I e II =  $(44,14 + 3,66) \text{ mq} \times 0,25 \times 1140,00 \text{ €/mq} = 13.637,25 \approx \mathbf{14.000\text{€}}$ ;
  - Fattori Minusvalenti =  $-10\% \approx \mathbf{-7.000\text{€}}$ ;
- 

**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO part. 809 sub. 2 su QUATTRO LIVELLI =  $12.000 + 48.000 + 14.000 - 7.000 =$**

**67.000,00€**



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

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

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

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

**Risposta al QUESITO n.13**

Si è già precisato ai quesiti iniziali, come il sottoscritto CTU abbia configurato il LOTTO UNICO con l'intero appartamento e pertinenze su quattro livelli, peraltro censito con l'unico subalterno sub. 2, e con interdipendenze e complementarietà tra i diversi livelli del LOTTO, risultando peraltro lo stesso di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutata Sig.ra OMISSIS, per effetto del regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**Considerando altresì che il pignoramento aggredisce l'intero ed assodata l'indivisibilità sotto l'aspetto tecnico, non si pongono questioni 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 debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

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

### **Risposta al QUESITO n.14**

Si è già ribadito che, per come si evince dall'estratto di matrimonio:

- **All.4a) Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio** del OMISSIS prot. OMISSIS come da richiesta CTU riscontrata a mezzo pec ugualmente del OMISSIS (*nell'estratto si fa cenno del regime patrimoniale di separazione dei beni e di un fondo patrimoniale risalente al OMISSIS*);

la Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS, ha contratto matrimonio con OMISSIS in data OMISSIS. Con dichiarazione, resa nell'Atto di Matrimonio, vi fu la scelta del regime patrimoniale di separazione legale dei beni, e con tale regime, la Sig.ra OMISSIS acquistò successivamente il cespite esecutato, con l'Atto per Notaio OMISSIS.

Considerando altresì che il Pignoramento aggredisce l'intero ed il diritto di proprietà piena ed esclusiva, non si pongono questioni divisionali, per effetto del regime patrimoniale stesso.





Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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

Grato 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.

Con Osservanza

Sarno 19/09/2025

IL CTU

Ing. Luca Angelino



## ELENCO ALLEGATI

(tutti oggetto di deposito telematico)

- **Allegati 1** - Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da *All.to 1a ad all.1b*);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento (da *All.to 2a ad All.to 2g*);
- **Allegati 3** - Certificazione Notarile e Titolo di Provenienza (da *All.to 3a ad All.to 3c*);
- **Allegati 4** - Dati Anagrafici Parte Debitrice (*All.to 4a*);
- **Allegati 5** - Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All.to 5a ad All.to 5c*);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie e Formalità Pregiudizievoli aggiornate al 08/09/2025 (da *All.to 6a ad All.to 6g*);
- **Allegati 7** - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP, Fonti comparative Dirette (da *All.to 7a ad All.to 7e*);
- **Allegati 8** - Verbale Accesso Congiunto Custode - CTU del 16/06/2025 (*All.to 8a*);
- **Allegati 9** -Elaborati Grafici CTU (da *All.to 9a ad All.to 9i*);

