**Tribunale di Nocera Inferiore**

**I sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa M. TROISI**

# OMISSIS

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 70/2024

## (Udienza G.E. 28/11/2024)

**CREDITORE PROCEDENTE:**

***Omissis***
**(***per essa* ***Omissis)***
*Omissis – Omissis*
*C.F./P.IVA: Omissis*

***Rapp. Legale:***
***Avv. Omissis***
*Omissis*
*PEC:* ***Omissis***

**DEBITORE:**

***OMISSIS***
*Omissis – Omissis*
*CF: OMISSIS*

**CUSTODE:**

***Avv. Alessandro Marino***

*Via Omissis*
*PEC:* ***Omissis***

*Ottobre 2025*

PREMESSA ....4
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO ....5
NOTE PROCEDURA ESECUTIVA ....6
NOTE CATASTALI ....6
NOTE URBANISTICHE....6
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO....7
QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .7
RISPOSTA AL QUESITO N.1....9
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO....14
RISPOSTA AL QUESITO N.2....14
QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO....24
RISPOSTA AL QUESITO N.3....24
QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO ....27
RISPOSTA AL QUESITO N.4....28
QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO ....28
RISPOSTA AL QUESITO N.5....30
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO....32
RISPOSTA AL QUESITO N.6....34
QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE. ....36
RISPOSTA AL QUESITO N.7....37
QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE....37
RISPOSTA AL QUESITO N.8....38
QUESITO N. 9: VERIFICARE SI I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE....39
RISPOSTA AL QUESITO N.9....39
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO ....39
RISPOSTA AL QUESITO N.10....40
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO ....40
RISPOSTA AL QUESITO N.11....40
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI....41
RISPOSTA AL QUESITO N.12....42

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA ....46

RISPOSTA AL QUESITO N.13....46

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....46

RISPOSTA AL QUESITO N.14....47

CONGEDO C.T.U. ....48

## PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, Omissis ,P.E.C.:tiziana.vastola@ordingsa.it, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **17/07/2025**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **21/07/2025** (*cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento)*

**RIFERISCE**

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

e per confronto con

l'**Atto di Pignoramento immobiliare** del **Omissis,** trascritto il **Omissis** ai num.ri ***R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS,*** in favore di ***Omissis (Creditore Procedente)*** e contro ***Omissis (Debitrice esecutata)***

nonché dal confronto con

la **trascrizione del Pignoramento stesso** del **Omissis** ai num.ri ***R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS*** in favore di **Omissis *(Creditore Procedente)*** e contro **Omissis *(Debitrice esecutata)*** sull' unità negoziale cosi individuata:

**IMMOBILE 1 – Appartamento di tipo popolare:**

- **Sezione urbana**: N.C.E.U. **Cava de' Tirreni** (SA**)** Foglio **13**, Part.**130 Sub. 5 (**correlato **Part. 2003)** cat. A/4,
- **Natura**: Abitazione di tipo popolare **Consistenza** 5,5 vani
- **Indirizzo:** Nicola Salsano,21

e vagliate altresì:

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

si deduce che

Dall'esame della certificazione notarile ventennale redatta dal Notaio Dott. Omissis si rileva che, pur essendo ricostruita la continuità delle trascrizioni sino al titolo del **Omissis (Omissis)**, i passaggi anteriori risultano indicati **solo mediante il richiamo a denunce di successione**, senza l'individuazione dell'**atto originario di acquisto** del bene da parte del primo de cuius. Ne consegue che la certificazione, pur **coprendo il periodo temporale ventennale (2004–2024)**, **non accerta espressamente l'origine giuridica del diritto di proprietà**, che il notaio avrebbe dovuto ricercare mediante l'individuazione dell'atto di provenienza iniziale.

Ciò premesso, la documentazione relativa ai beni pignorati risulta **sufficientemente completa e idonea** a consentire lo svolgimento dell'incarico peritale e la formulazione delle risposte ai Quesiti da 1 a 14 posti dal G.E.

*Segue configurazione Lotto Unico →*

# CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO (E.I. 70/2024):** Piena proprietà di **compendio immobiliare** sito nel Comune di **Cava de' Tirreni (SA)**, alla **via Nicola Salsano n. 21**, in località **Pregiato**, area semicollinare a prevalente destinazione residenziale e rurale, **costituito da due distinte porzioni edilizie**:

- una **porzione di fabbricato rurale**, **composta da vano, bagno e ingresso**, facente parte di **un corpo edilizio più ampio**, comprendente altre unità immobiliari di proprietà di terzi (***realizzata antecedentemente al 01/09/1967***);
- **unità immobiliare indipendente e adiacente**, **non fisicamente comunicante** con la precedente, composta da **cucina e locali di servizio**, con **corte esterna pertinenziale esclusiva** (***priva di titolo edilizio abilitativo***);

L'intero compendio si presenta in **stato di abbandono e degrado**, con **finiture, infissi e copertura ammalorati**, e necessita di **interventi integrali di ristrutturazione e risanamento conservativo**.

**DATI CATASTALI ATTUALI**:

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NCEU Cava de' Tirreni | | | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | | Rendita |
| FL. | Part. | Sub. | | | | Totale | Totale escluse aree scoperte | |
| 13 | 130 (graf.2003) | 5 | A/4 | 2 | 5,5 vani | 97 m² | 94 m² | 278,37 € |

VALORE base d'asta LOTTO UNICO = **31.000,00 €**;

## NOTE PROCEDURA ESECUTIVA

- Il **pignoramento immobiliare** del **Omissis**, **trascritto il Omissis** ai nn. **R.G. OMISSIS – R.P. OMISSIS**, per la somma di **€ Omissis oltre interessi e spese**, avente ad oggetto l'immobile sito in **Cava de' Tirreni, Via Nicola Salsano n. 21** (Foglio 13, Part. 130 – Sub. 5 graffata alla Part. 2003).
- Il titolo esecutivo deriva da **mutuo fondiario** stipulato il **Omissis** per **€ Omissis** con **Omissis**, garantito da **ipoteca volontaria** iscritta il **Omissis** ai nn. **R.G. OMISSIS – R.P. OMISSIS** per capitale, interessi e spese fino a **€ Omissis**.

## NOTE CATASTALI

- L'immobile pignorato è censito al **N.C.E.U. Cava de' Tirreni (SA)**, **Fl. 13, Part. 130 – subalterno 5**, **graffata alla Part. 2003**, categoria **A/4 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – rendita € 278,37**, con indirizzo **Via Nicola Salsano n. 21 – piano T-1**, era originariamente parte di un fabbricato rurale, **è stato regolarmente denunciato al Catasto Fabbricati con dichiarazione DOCFA del 13/07/2006** (pratica n. SA0236325), assumendo la categoria A/4 – abitazione di tipo popolare.
- L'intestazione catastale è a nome di **Omissis**, per la **quota di 1/1 in piena proprietà**, in regime di separazione dei beni.
- La **particella 2003**, su cui insiste parte del compendio pignorato, risulta **direttamente collegata e pertinenziale alla particella 2002**, di natura **seminativo arborato**, costituente l'area di pertinenza e prolungamento naturale del lotto edificato.
- L'esecutata risulta inoltre **proprietaria di ulteriori terreni limitrofi** siti nel medesimo **Foglio 13**, identificati alle **particelle 669** (seminativo arborato) e **142** (bosco ceduo), costituenti il contesto fondiario circostante al lotto pignorato.

## NOTE URBANISTICHE

- La **porzione principale dell'immobile** (**sub. 5** ricadente sulla **part. 130**) risulta **edificata in epoca anteriore al 1967**, come desumibile dalla cartografia e dalla mappa di impianto catastale.
- La **porzione adiacente**, ricadente sulla **part. 2003**, è invece **presumibilmente edificata tra il 1974 e il 1989**, come evidenziato dall'analisi aerofotogrammetrica regionale.
- Alla luce di ciò, **non è possibile attribuire una piena legittimità urbanistica** all'intero compendio edilizio in assenza di titoli abilitativi che comprovino la realizzazione della porzione più recente.

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

# RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**
In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.
In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

Nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).
In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.
In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

## Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente ***E.I.70/2024*** aggredisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** della seguente unità negoziale:

1. **Abitazione di tipo popolare** censita al NCEU **Cava de' Tirreni** (SA) Foglio **13,** Part.**130 Sub. 5 (**correlato **Part. 2003) cat. A/4, consistenza 5,5 vani** *(afferente al Lotto Unico);*

in capo a ***Omissis (Debitrice esecutata).*** Detto pignoramento è stato incardinato da **Omissis** *(Creditore Procedente)* per l'importo di **Omissis €** oltre interessi e spese.

L'atto di pignoramento immobiliare del **Omissis,** trascritto il **Omissis** ai num.ri ***R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS,*** **aggredisce la piena proprietà del cespite**, che è stato configurato dalla sottoscritta CTU nel ***Lotto Unico*** di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati castali attuali→

**LOTTO UNICO (E.I. 70/2024):** Piena proprietà di **compendio immobiliare** sito nel Comune di **Cava de' Tirreni (SA)**, alla **via Nicola Salsano n. 21**, in località **Pregiato**, area semicollinare a prevalente destinazione residenziale e rurale, **costituito da due distinte porzioni edilizie**:

- una **porzione di fabbricato rurale**, **composta da vano, bagno e ingresso**, facente parte di **un corpo edilizio più ampio**, comprendente altre unità immobiliari di proprietà di terzi (***realizzata antecedentemente al 01/09/1967***);
- **unità immobiliare indipendente e adiacente**, **non fisicamente comunicante** con la precedente, composta da **cucina e locali di servizio**, con **corte esterna pertinenziale esclusiva** (***realizzata in assenza di titolo edilizio abilitativo***);

L'intero compendio si presenta in **stato di abbandono e degrado**, con **finiture, infissi e copertura ammalorati**, e necessita di **interventi integrali di ristrutturazione e risanamento conservativo**.

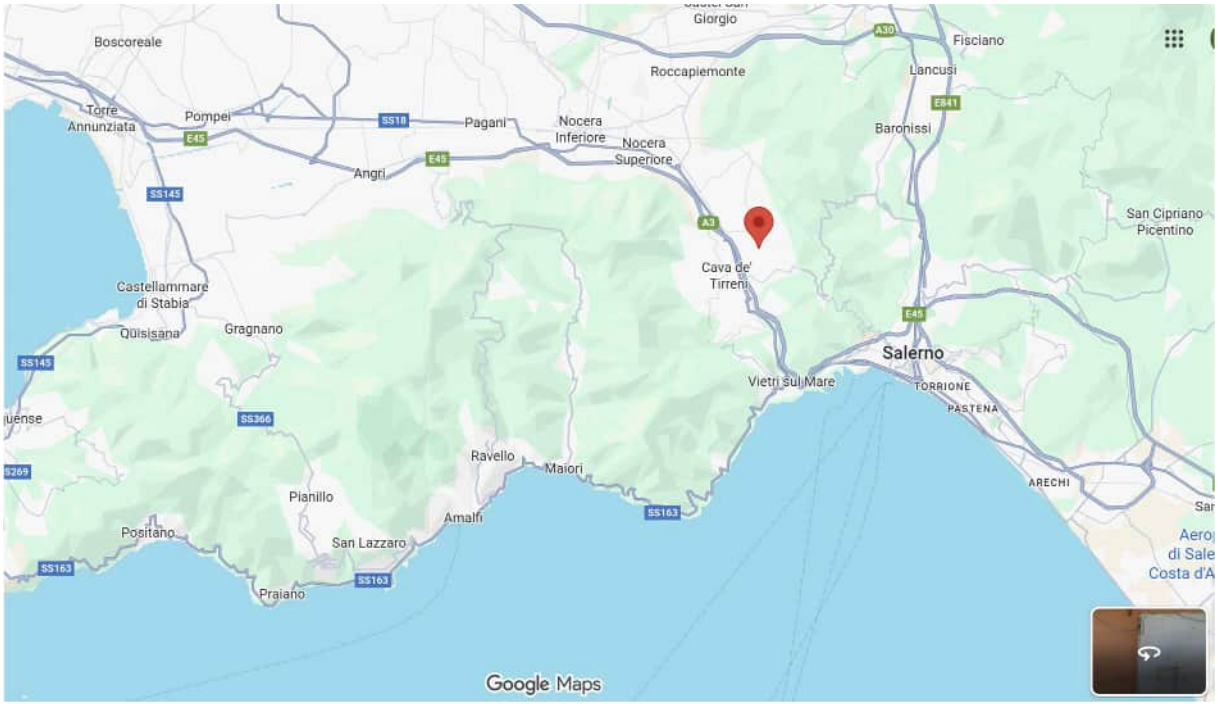
**DATI CATASTALI ATTUALI**:

- **Abitazione di tipo popolare** - N.C.E.U. Comune di **CAVA DE' TIRRENI (SA)** – Foglio **13,** Particelle **130 e 2003 graffate**, Subalterno **5** – Categoria **A/4** – Classe **2** – Consistenza **5,5 vani** – Superficie catastale **97 mq** – Superficie catastale escluse aree scoperte **94 mq** – Rendita catastale **€ 278,37** – Indirizzo: **Via Nicola Salsano n. 21, piani T–1;**

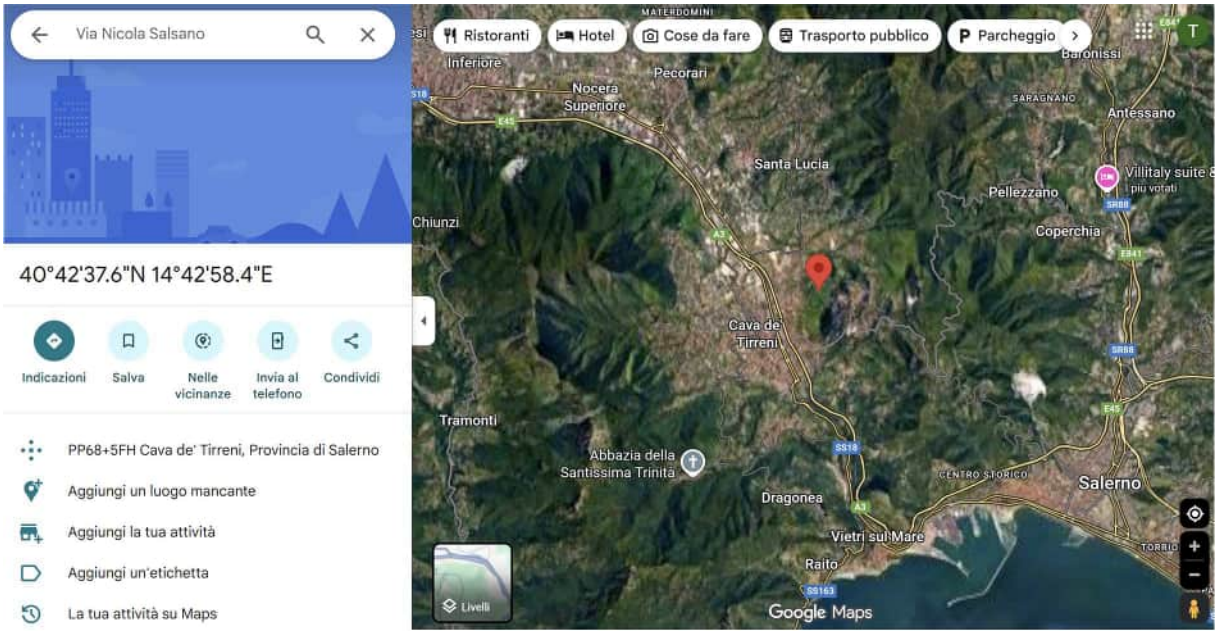
*Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico →*

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di Cava de' Tirreni (SA)**, alla **via Nicola Salsano n. 21**, in località **Pregiato**, area semicollinare a prevalente destinazione **residenziale e rurale**, posta a **sud-est del centro cittadino**.
Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di **fabbricati di antica costruzione**, spesso **realizzati in aderenza** e **disposti lungo tracciati viari di origine storica**, che definiscono un tessuto edilizio compatto e omogeneo. Nella zona si rileva una **combinazione di abitazioni civili e piccoli nuclei rurali**, con **densità edilizia moderata** e **servizi di base accessibili**.
La posizione è **ben collegata** con la viabilità principale, in particolare tramite la **SP 75 "Pregiato–Sant'Arcangelo"** e la **SS 18 Tirrena Inferiore**, che consentono agevoli collegamenti con il centro urbano e con i comuni limitrofi, nonché con l'autostrada **A3 Napoli–Salerno**.



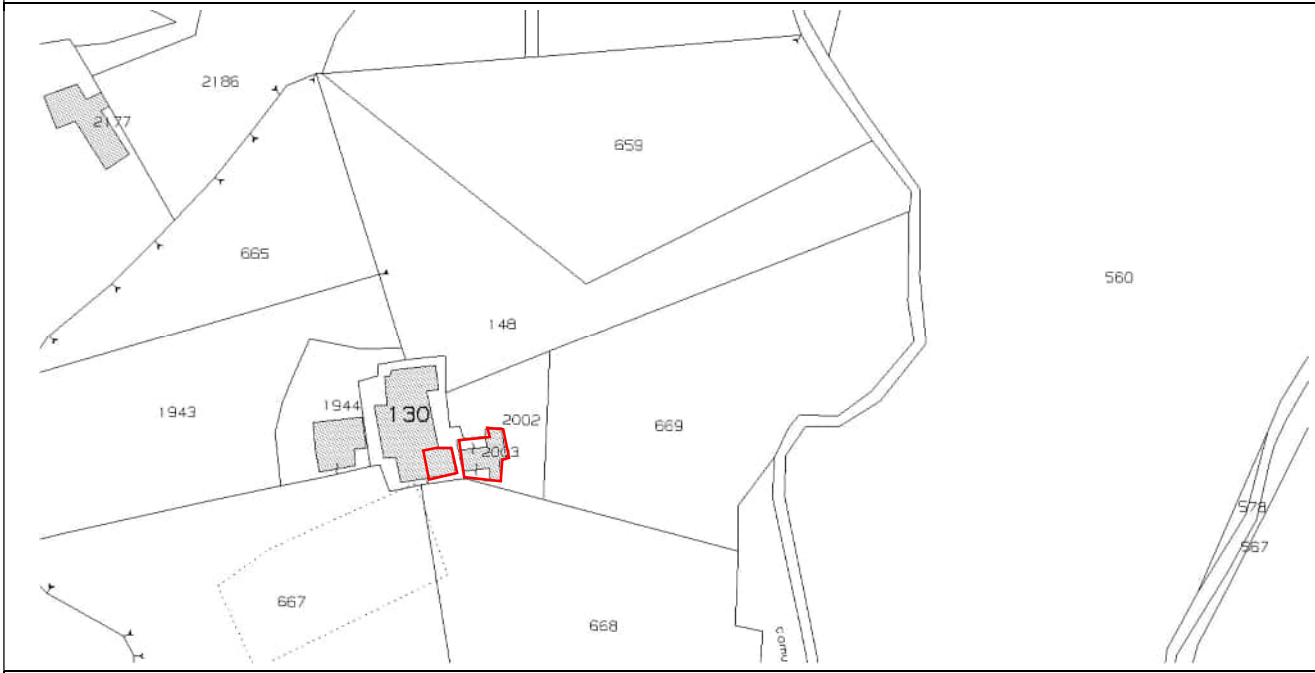

***All.10a) Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale*** *con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale.* ***(Fonte GoogleMaps).***




***All.10b) Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico*** *in via Nicola Salsano in Cava de' Tirreni (SA)*
*(fonte: Google Maps)*

***All.10c) Ortofoto di dettaglio del Lotto Unico –*** *L'immagine evidenzia un contesto urbano di tipo* ***semicollinare e residenziale****, caratterizzato da* ***edifici di antica costruzione e piccoli nuclei abitativi rurali****. L'area risulta* ***urbanizzata e integrata nel tessuto edilizio misto di località Pregiato****, con presenza di viabilità locale e spazi pertinenziali scoperti.*

***All.10d) Ortofoto di dettaglio) – Veduta aerea del fabbricato ubicato*** *in via Nicola Salsano n. 21, località Pregiato – Cava de' Tirreni (SA). L'immagine evidenzia la copertura del corpo di fabbrica principale e delle porzioni annesse, con corte pertinenziale e aree verdi circostanti.* *(fonte: Google Maps)*




***All.10e) Estratto di mappa WEGIS – N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni (SA), Foglio 13, particelle 130 e 2003, in scala 1:2000.*** *L'elaborato evidenzia i* ***confini catastali*** *e la* ***collocazione del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva****, L'immobile ricade parzialmente sulla* ***particella 130****, che comprende un corpo edilizio plurimo, e sulla* ***particella 2003****, in adiacenza, con piccola area di corte esclusiva. La* ***particella 2002****, confinante, risulta invece terreno agricolo non pignorato.*

## CONFINI LOTTO UNICO

Dalla planimetria catastale e dal rilievo metrico redatto dal C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che il **Lotto Unico**, oggetto della presente **E.I. 70/2024**, risulta costituito da due porzioni edilizie contigue e funzionalmente connesse, ricadenti rispettivamente sulle particelle **130 – Sub. 5** e **2003** del Foglio 13 del Comune di **Cava de' Tirreni (SA)**.

Per la **porzione** ricadente **sulla Part. 130 – Sub. 5:**

- a **Nord,** confina con **altra unità immobiliare** facente parte dello stesso fabbricato rurale (Part. 130 di altrui proprietà)**;**
- a **Sud** con terreno identificato al Foglio 13, **Part. 668**, di proprietà della medesima esecutata;
- a **Est,** tramite la corte esterna comune afferente alla Part. 130 con la **porzione graffata ricadente sulla Part. 2003**, appartenente allo stesso compendio.
- a **Ovest**, confina con **altra unità immobiliare** facente parte dello stesso fabbricato rurale (Part. 130 di altrui proprietà)**;**

Per la **porzione** ricadente **sulla Part. 2003**

- a **Nord**, confina con la **Part. 2002** (terreno di proprietà della stessa esecutata);
- a **Sud**, con le **Part.lle 2002** e **668**(terreni di proprietà della stessa esecutata);
- a **Est**, confina con la **Part. 2002** (terreno di proprietà della stessa esecutata);
- a **Ovest**, con la **corte esterna del fabbricato Part. 130**;

*I confini risultano chiaramente riconoscibili e delimitati da setti murari, recinzioni e dislivelli, come evidenziato nella planimetria di rilievo (All. 10) e nella mappa Wegis (All. 5c).*

*Segue* ***Quesito 2 →***

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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

### INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il **compendio immobiliare** oggetto della presente procedura esecutiva, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Cava de' Tirreni (SA)** al **Foglio 13, particelle 130 sub 5 e 2003 graffate**, è situato in **via Nicola Salsano n. 21**, località **Pregiato**, area semicollinare a sud-est del centro cittadino.
Il contesto edilizio è costituito da **fabbricati di antica costruzione in muratura portante di pietrame e laterizi**, con tipologia **a schiera o in aderenza**, disposti lungo la viabilità storica locale.

L'ambito risulta **eterogeneo e discontinuo**, con **presenza di corpi rurali, piccoli annessi agricoli e spazi scoperti pertinenziali**, immersi in un contesto ambientale verde e tranquillo.
Il **lotto unico** comprende due porzioni edilizie:

- la **porzione principale**, inserita in un **fabbricato rurale plurimo** di più unità contigue di terzi;
- una **unità immobiliare indipendente e adiacente**, **non fisicamente comunicante**, sviluppata su un solo livello, con **corte esterna esclusiva**.

Le costruzioni presentano **muratura mista**, **solai in legno e laterizio**, e **copertura a falde** in coppi tradizionali; le finiture risultano ammalorate e l'intero compendio versa in **stato di disuso e degrado strutturale e funzionale**.

***Rilievo fotografico:*** ***Foto di inquadramento del lotto unico*** *– Nell'immagine a sinistra è visibile la* ***porzione principale del fabbricato rurale****, sviluppata su due livelli, con accesso dalla corte esterna e prospetto caratterizzato da aperture irregolari e finiture originali ormai degradate. Nell'immagine a destra si osserva invece la* ***porzione adiacente destinata a cucina e vani di servizio****, con struttura in muratura portante e copertura a falde, attualmente in stato di abbandono e parziale crollo della pensilina.*

***Rilievo fotografico*: Inquadramento dell'accesso al lotto unico.** *Le immagini documentano il* ***percorso di accesso al compendio immobiliare*** *a partire dalla* ***pubblica via Nicola Salsano****, attraverso un* ***tratto pedonale che attraversa la corte comune identificata alla particella 130****.Il passaggio, non pavimentato e in parte sterrato, conduce fino alla* ***porzione di fabbricato rurale oggetto della procedura esecutiva****, collocata in posizione arretrata rispetto alla sede stradale e parzialmente celata dalla vegetazione spontanea.*

## DESCRIZIONE DELLE PORZIONI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO

**Piena proprietà di un compendio immobiliare**, ubicato nel **Comune di Cava de' Tirreni (SA)**, alla **via Nicola Salsano n. 21**, in **località Pregiato**, area semicollinare a prevalente destinazione residenziale e rurale, costituito da due distinte porzioni edilizie:

1. **Porzione di fabbricato rurale** facente parte di **un corpo edilizio più ampio**, comprendente **altre unità immobiliari di proprietà di terzi**;
2. **Unità immobiliare indipendente e adiacente**, **non fisicamente comunicante** con la precedente, composta da **cucina e locali di servizio**, con annessa **corte esterna pertinenziale esclusiva**, **realizzata in assenza di titolo edilizio abilitativo**.

**La porzione principale** afferente al fabbricato rurale plurimo:

- **Piano terra:** ingresso, un vano e un piccolo bagno, con accesso diretto dalla corte comune retrostante.
- **Piano primo (sottotetto):** vano accessorio non abitabile, accessibile da botola esterna, non ispezionabile al sopralluogo.

La struttura è in muratura portante, solai in legno e laterizio, copertura a due falde in coppi tradizionali. I prospetti presentano aperture irregolari, intonaci ammalorati e tracce diffuse di umidità.

**L'Unità immobiliare indipendente adiacente;**

- **Piano terra:** cucina, piccolo soggiorno, dispensa e ripostiglio. L'unità si sviluppa in modo autonomo rispetto alla porzione principale, con accesso indipendente dalla corte esterna esclusiva.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- **Catasto Fabbricati – Comune di Cava de' Tirreni (SA):** Foglio 13, particelle **130 sub 5** e **2003 graffate**, categoria **A/4**, classe 2, consistenza **5,5 vani**, rendita **€ 278,37**.

L'immobile **ricade parzialmente sulla particella 130**, comprendente il **corpo edilizio plurimo**, e **sulla particella 2003**, relativa all'**unità indipendente con corte pertinenziale**. La **particella 2002**, confinante, risulta **terreno agricolo non pignorato.**

### STATO DI CONSERVAZIONE

L'intero compendio si trova in **stato di abbandono** e **pessima conservazione**:

- finiture interne completamente degradate, intonaci distaccati, pavimenti sconnessi;
- infissi danneggiati o mancanti;
- copertura con cedimenti e infiltrazioni;
- impianti tecnologici obsoleti o non funzionanti.

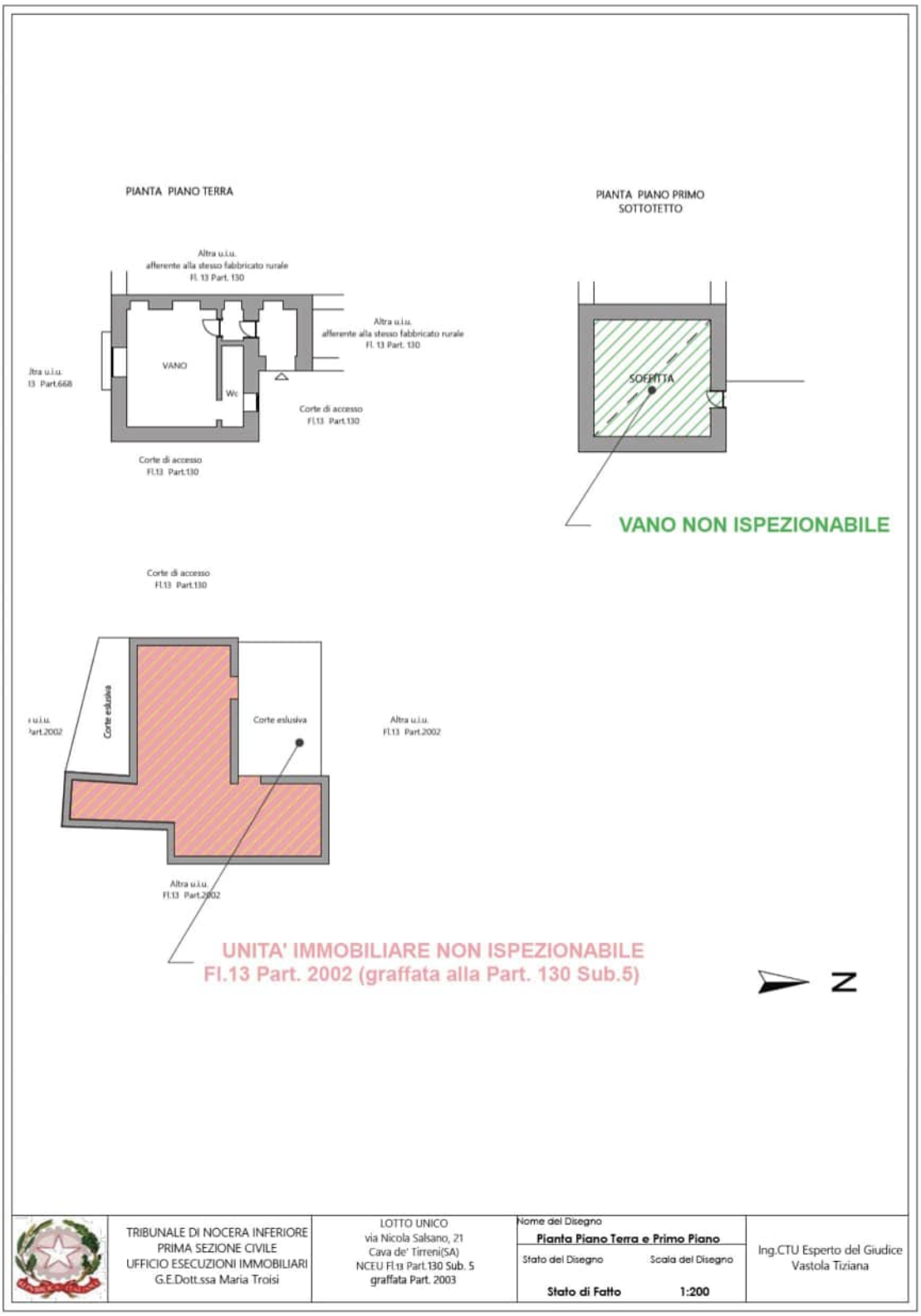
Sono necessari **interventi di ristrutturazione integrale**, **risanamento strutturale e funzionale**, oltre **verifica urbanistica e catastale dell'unità adiacente non sanata;**

## ACCESSIBILITÀ

L'accesso avviene dalla **pubblica via Nicola Salsano**, attraverso un **tratto pedonale** che attraversa la **corte comune della particella 130**, condivisa con altre unità edilizie. Il percorso, non pavimentato e in parte sterrato, conduce direttamente alla **porzione di fabbricato rurale oggetto di pignoramento**, collocata **in posizione interna rispetto alla sede stradale**.

Si precisa che **non è stato possibile ispezionare integralmente** il compendio pignorato, in particolare la porzione ricadente sulla Part. 2003 oltre al sottotetto in piano primo, per le pessime condizioni manutentive dei locali, , come meglio evidenziato nella planimetria di rilievo che segue.

***Segue planimetria digitalizzata Lotto Unico→***




*Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi*

***Seguono foto Lotto Unico→***

## *FOTO INTERNI PORZIONE FABBRICATO RURALE*

***Rilievo fotografico:*** *Le immagini documentano gli ambienti interni ed esterni della* ***porzione di fabbricato rurale*** *facente parte del corpo edilizio plurimo, sviluppata su due livelli (piano terra e sottotetto). Si rileva lo* ***stato di abbandono e degrado diffuso****, con* ***intonaci distaccati, pavimentazioni sconnesse, infissi mancanti e copertura ammalorata****. Gli ambienti del piano terra, costituiti da* ***vano principale, bagno e ingresso****, risultano ingombri di materiali, privi di arredi e in* ***condizioni igieniche e strutturali precarie****. Le superfici presentano* ***umidità ascendente, lesioni e fessurazioni*** *nelle murature, con* ***assenza di impianti tecnologici funzionanti****.*

***Rilievo fotografico:*** *Altre immagini interne e dell'affaccio balconato. Si rimarca ancora lo* ***stato di abbandono e degrado diffuso.***

## *FOTO UNITA' IMMOBILIARE ADIACENTE*

***Rilievo fotografico:*** *Le fotografie mostrano la* ***unità immobiliare autonoma*** *adiacente al fabbricato rurale,* ***non comunicante*** *con la porzione principale e realizzata* ***in assenza di titolo edilizio abilitativo****. Gli ambienti interni, costituiti da* ***cucina, piccolo soggiorno e locali di servizio (dispensa e ripostiglio)****, si trovano in* ***stato di conservazione pessimo****, con* ***intonaci cadenti, copertura deteriorata, pavimenti danneggiati e infiltrazioni visibili****. La* ***corte esterna pertinenziale****, accessibile direttamente dall'ingresso dell'unità, risulta* ***invasa da vegetazione spontanea****, priva di recinzione e di sistemazione stabile. Nel complesso l'unità presenta* ***strutture precarie****, prive di finiture e* ***non idonee all'uso abitativo****.*

***Rilievo fotografico:*** *Altre immagini in cui è visibile il già constatato* ***stato di conservazione pessimo***

*Segue* ***Quesito 3 →***

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

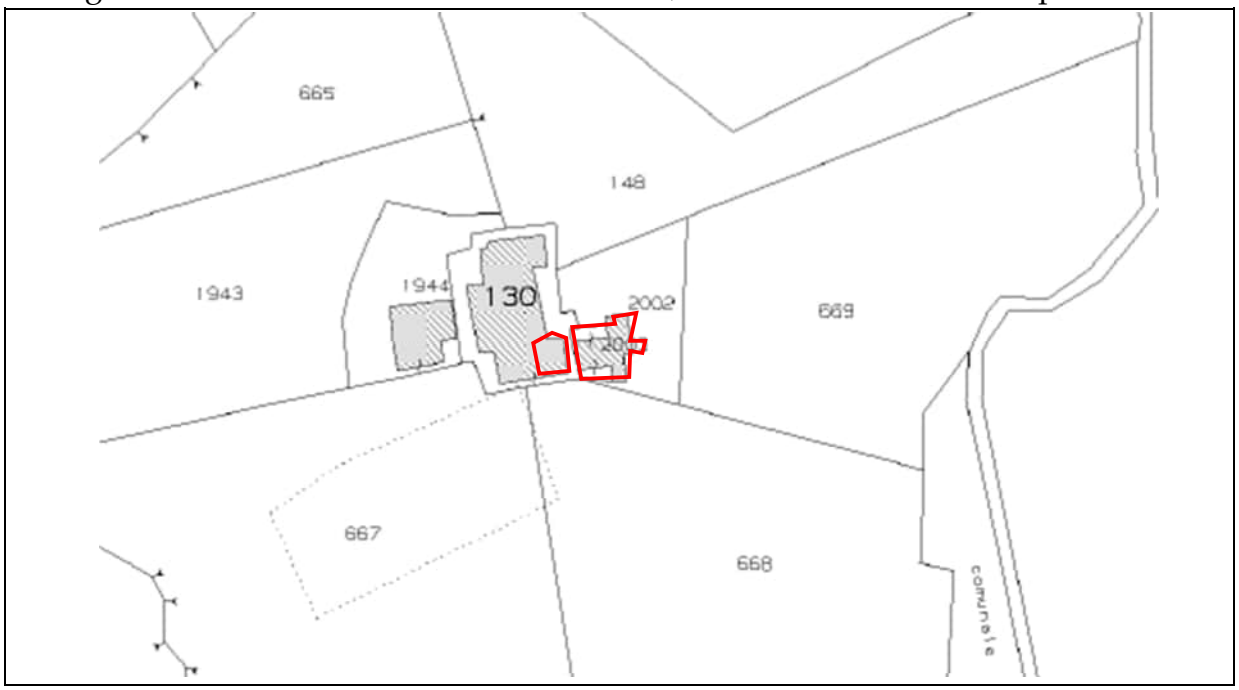
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

## Risposta al QUESITO n.3

Le visure storiche e attuali dei cespiti pignorati riportano correttamente quale intestataria **Omissis**, nata a **Omissis il Omissis**, C.F.: **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni, per la **quota di 1/1 della piena proprietà** dell'immobile oggetto di esecuzione.
L'unità immobiliare risulta identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (SA)** al **Foglio 13, particella 130, subalterno 5**, **graffata alla particella 2003**, con ubicazione in **Via Nicola Salsano n. 21**, piani **T–1**. È censita in **categoria A/4 (Abitazione**

**di tipo popolare), classe 2**, con **consistenza di 5,5 vani**, **superficie catastale complessiva di 97 m²** (di cui 94 m² escluse aree scoperte) e **rendita catastale pari a € 278,37**.
L'unità immobiliare, originariamente parte di un fabbricato rurale, **è stata regolarmente denunciata al Catasto Fabbricati con dichiarazione DOCFA del 13/07/2006** (pratica n. SA0236325), assumendo la categoria A/4 – abitazione di tipo popolare.

L'immobile, riportato in mappa Wegis al **Foglio 13 del Comune di Cava de' Tirreni (SA)**, risulta graffato all'area di sedime **Particella 2003**, costituendo un unico corpo edilizio→




Dalla **Part. 130** (terreni) derivano nel tempo più subalterni, in particolare, in riferimento al Lotto Unico:

- **Sub 3**: costituito come A/4 il 13/07/2006 e **soppresso il 09/11/2006** per variazione di identificativo, con nascita del nuovo **Sub 5** e collegamento alla nuova **Part. 2003**;
- **Sub 5**: unità attuale (abitazione popolare A/4), risultante da fusione e riallineamento delle precedenti unità (Sub 3 Part. 130) con graffatura alla **Particella 2003** – variazione del 09/11/2006, pratica n. **SA0357863**

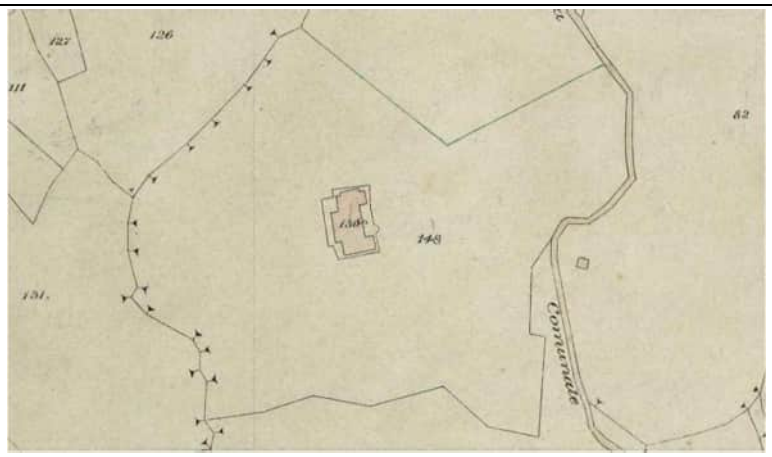
La **Particella 2003** trae origine dal **terreno Part. 925**, oggetto di **frazionamento del 22/05/1986 (n. 4584)**, dal quale sono state in seguito derivate anche le **Particelle 2002 e 669**.

## Evoluzione catastale e passaggi di mappa

### Origine al Catasto Terreni e Fabbricati

La porzione fondiaria originaria era censita al **Catasto Terreni – Foglio 13, Particella 130**, derivata da **frazionamenti di appezzamenti agricoli a seminativo arborato**. Come si osserva nello **stralcio della mappa Wegis di impianto** riportato di seguito, il **fabbricato principale** risulta già rappresentato in posizione centrale all'interno del

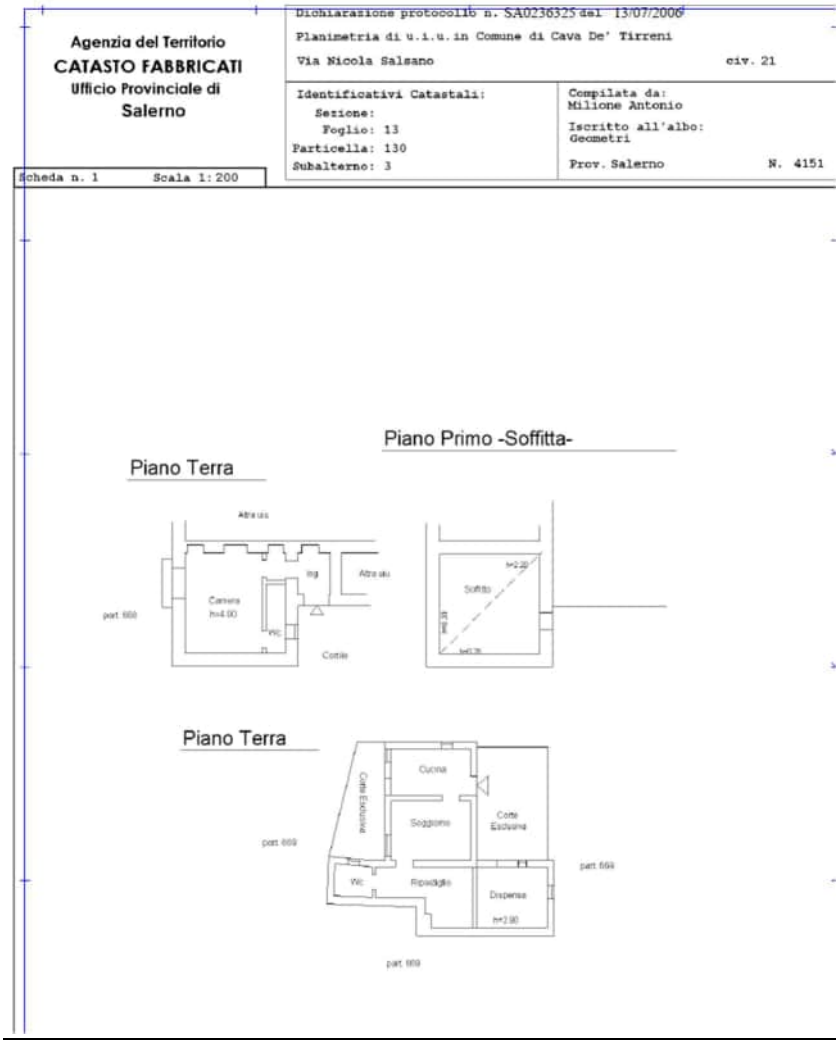
fondo, confermando l'esistenza dell'edificio sin dalla formazione della cartografia catastale originaria:




*Stralcio di mappa originaria – Part. 130, Foglio 13*

**Correlazione con la Particella 2003 (Catasto Fabbricati)**

La planimetria catastale del 13/07/2006 (pratica SA0236325) documenta la fusione tra la porzione di fabbricato (Sub 3 Part.130) e l'area graffata **2003**, generando l'attuale **unità urbana unica Sub 5 graffata 2003.**



**Conclusioni**

Le risultanze catastali esaminate risultano **perfettamente coerenti** con quanto indicato nella **nota di trascrizione del pignoramento immobiliare** (R.G. OMISSIS – R.P. OMISSIS del Omissis), confermando la **piena corrispondenza tra identificativo catastale, titolo di provenienza e bene oggetto di esecuzione**.
Si evidenzia tuttavia che la **proprietaria esecutata**, sig.ra *Omissis*, risulta intestataria anche della **Particella 2002** del medesimo **Foglio 13**, censita al Catasto Terreni come *seminativo arborato* di mq 387. Tale particella è **catastalmente e morfologicamente correlata** alla **Part. 2003**, da cui quest'ultima deriva a seguito del frazionamento del 2006 (*pratica SA0316232*).
La **Part. 2002** risulta **adiacente e funzionalmente pertinenziale** al fabbricato pignorato, costituendone verosimilmente l'area di pertinenza diretta.
Pertanto, si **segnala al Giudice dell'Esecuzione** che il pignoramento immobiliare – trascritto ai nn. *R.G. OMISSIS / R.P. OMISSIS del Omissis* – risulta **formalmente riferito alle sole particelle 130 (Sub. 5) e 2003**, senza estensione alla **Particella 2002**, anch'essa di proprietà dell'esecutata e **strettamente connessa sotto il profilo catastale e fisico**.
Tale circostanza viene rappresentata **al fine di consentire ogni opportuna valutazione** in ordine all'eventuale **integrazione dell'oggetto del pignoramento** o alla sua **corretta delimitazione catastale** nel prosieguo della procedura esecutiva.

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

*Segue* ***Quesito 4 →***

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
**LOTTO UNICO**: – piena ed intera (oppure quota di 1/2 , di 1/3 , ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento ( o terreno) ubicato in _____ alla _____n. ___, piano ____ , int. _____è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____ al **foglio** _____ , **p.lla** ___ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____ ); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____ ); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____ ) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ ( per il terreno );
PREZZO BASE euro _____**;**
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

## Risposta al QUESITO n.4

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

**LOTTO UNICO**: – **Piena proprietà** di **compendio immobiliare** sito nel Comune di **Cava de' Tirreni (SA)**, alla **via Nicola Salsano n. 21**, in località **Pregiato**, , **costituito da porzione di fabbricato rurale**, **composta da vano, bagno e ingresso**, facente parte di **un corpo edilizio più ampio**, comprendente altre unità immobiliari di proprietà di terzi (***realizzata antecedentemente al 01/09/1967***) ed **unità immobiliare indipendente e adiacente**, **non fisicamente comunicante** con la precedente, composta da **cucina e locali di servizio**, con **corte esterna pertinenziale esclusiva** (***realizzata in assenza di titolo edilizio abilitativo***);L'intero compendio si presenta in **stato di abbandono e degrado**, con **finiture, infissi e copertura ammalorati**, e necessita di **interventi integrali di ristrutturazione e risanamento conservativo**. La **porzione** ricadente **sulla Part. 130 – Sub. 5 confina:** a **Nord,** confina con **altra unità immobiliare** facente parte dello stesso fabbricato rurale (Part. 130)**;**a **Sud** con terreno identificato al Foglio 13, **Part. 668**, a **Est,** tramite la corte esterna comune afferente alla Part. 130 con la **porzione graffata ricadente sulla Part. 2003**, appartenente allo stesso compendio, a **Ovest**, confina con **altra unità immobiliare** facente parte dello stesso fabbricato rurale (Part. 130); La **porzione** ricadente **sulla Part. 2003** confina a **Nord**, confina con la **Part. 2002**;a **Sud**, con le **Part.lle 2002** e **668** (terreni);.a **Est**, confina con la **Part. 2002** (terreno);a **Ovest**, con la **corte esterna del fabbricato Part. 130**; Lo **stato dei luoghi è presumibilmente conforme** alla planimetria catastale dei luoghi **ma non è stato possibile verificarlo in modo diretto** poiché i locali risultano **non accessibili** a causa del pessimo stato manutentivo e delle condizioni di abbandono.La **porzione principale** ricadente sulla particella 130 risulta **edificata in epoca anteriore al 1° settembre 1967**, mentre la **porzione adiacente** su particella 2003 è **successiva al 1974** e **priva di titolo edilizio abilitativo**.

PREZZO BASE **LOTTO UNICO** euro **31.000,00 €;**

*Segue* ***Quesito 5*** →

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

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

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

la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.
In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.
Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.
Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del Debitrice esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non Debitrice dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non Debitrice e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

- **Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del Debitrice esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.
6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.
Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

## Risposta al QUESITO n.5

Dalla documentazione agli atti (*nota di trascrizione del pignoramento del Omissis – R.G. OMISSIS, R.P. OMISSIS, istanza di vendita e certificazione notarile ventennale a rogito Notaio Omissis*), risulta che l'immobile pignorato, sito in **Cava de' Tirreni (SA), via Nicola Salsano n. 21**, censito al **Foglio 13, particella 130, subalterno 5**, è di **proprietà esclusiva della sig.ra Omissis** (*nata a Omissis il Omissis*), in **regime di separazione dei beni**.
Ciò premesso, il Lotto unico, ubicato in Cava de' Tirreni (SA), è pervenuto alla debitrice Sig.ra **Omissis,** in virtù del seguente Titolo di Proprietà Principale:

- **Titolo principale Atto di Compravendita** del **€ Omissis** Rep. Omissis per Notaio **Dott. Rep. Omissis**, trascritto a Salerno il **Rep. Omissis** ai nn. **R.G. OMISSIS – R.P. 19696** Con tale atto il sig. **Omissis** (*n. Omissis Omissis – C.F. OMISSIS* ) e il sig. **Omissis** (*n. Omissis Omissis – C.F. OMISSIS* ) trasferivano alla sig.ra **Omissis** (*n. R.P. Omissis Omissis – C.F. OMISSIS*) la piena proprietà dell'abitazione di tipo A/4 in Cava de' Tirreni, Via Nicola Salsano n. 21, Foglio **13**, Part. **130** sub **5** (**graffata alla Part. 2003**). *(Cfr.All.3b)*;

Ai suddetti dante causa Sigg. *Omissis e Omissis* , il cespite era pervenuto con il seguente atto di acquisto:

- **Atto di Compravendita del Omissis** , rogato dal Notaio **Dott. Rep. Omissis** in Cava de' Tirreni (SA), **Repertorio n. Omissis – Raccolta n. Omissis**, registrato a Salerno il **Omissis** al n. **Omissis** e **trascritto il Omissis** ai nn. **R.G. OMISSIS – R.P. OMISSIS** , con il quale il Sig. **Omissis** (n. Omissis a Omissis – C.F. Omissis) trasferiva, **per atto tra vivi**, la piena proprietà dell'abitazione e delle particelle di terreno site in **Cava de' Tirreni (SA), Via Nicola Salsano n. 21, Foglio 13**, **Particella 130 Sub 3 (ora Sub 5 graffata alla Part. 2003)** e **Part.lle 669 e 142**, a favore dei Sig.ri **Omissis** (n. Omissis a Omissis – C.F. OMISSIS ) e **Omissis** (n. Omissis a Omissis – C.F. OMISSIS ), ciascuno per la quota di **1/2 in regime di separazione dei beni** *(Cfr.All.3c)*;

A seguito dell'atto, con **pratica catastale n. SA0357863 del 09/11/2006**, veniva soppressa la Part. 130 Sub. 3 e costituita la **Part. 130 Sub. 5**, oggi oggetto di pignoramento.

Al sig. **Omissis** (nato a Omissis il Omissis, C.F. Omissis), i cespiti — tra cui si configura il lotto unico pignorato — sono pervenuti in virtù di **atto di compravendita i cui estremi sono di seguito riportati:**

- **Atto di Compravendita** stipulato in data **Omissis** per atto del **Notaio** Omissis con studio in Nocera Inferiore (SA), **Repertorio n. Omissis**, **Raccolta n. Omissis**, **registrato a Salerno il Omissis**, e **trascritto ai nn. R.G. Omissis – R.P. Omissis** presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno (cfr. **All. 3d – Provenienza 2004**) *(Cfr.All.3d)*;

Con tale atto, i **comproprietari sigg. Omissis e Omissis**, titolari pro-quota dei fondi rustici e dei fabbricati rurali insistenti sulle originarie **particelle nn. 669, 925 e 142 del Foglio 13** del Comune di Cava de' Tirreni, **trasferivano la piena proprietà** al sig. *Omissis* , in regime di separazione dei beni.
Le quote di proprietà dei venditori, come risultanti dalle visure storiche e dalle relative successioni, erano così suddivise: i membri della **famiglia** *Omissis* detenevano complessivamente **162/189** del bene, ripartiti in questo modo:

- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per la quota di **9/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **9/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **9/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **27/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **27/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **27/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **27/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **27/189**.

I restanti **27/189** del bene appartenevano alla **famiglia** [redacted], con le seguenti quote:

- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/189**;
- *Omissis*, nato a *Omissis* il Omissis, per **3/18**

Tutti i sopraindicati comproprietari avevano acquisito i propri diritti **per successione ereditaria dei defunti** nato a **Omissis**, **Omissis** e **Omissis** in base alle seguenti **denunce di successione** registrate presso l'Ufficio del Registro di Salerno in data **20/10/2003**:

1. **Successione del Omissis –** Volume **Omissis**, n. **Omissis**, registrata a **Salerno il Omissis**, voltura n. **Omissis** (Pratica n. **Omissis** / **Omissis**);
2. **Successione del Omissis –** Volume **Omissis**, n. **Omissis**, registrata a **Salerno il Omissis**, voltura n. **Omissis** (Pratica n. **Omissis** / **Omissis**);
3. **Successione del Omissis –** Volume **Omissis**, n. **Omissis**, registrata a **Salerno il Omissis**, voltura n. **Omissis** (Pratica n. **Omissis** / **Omissis**);

Dall'esame dell'atto Omissis del Omissis, **non si evince un titolo di provenienza inter vivos** in capo ai defunti Omissis e Omissis: i beni risultano pervenuti ai medesimi **per successione ereditaria di origine non meglio precisata**, presumibilmente risalente a epoca anteriore all'impianto meccanografico del 1973.
Inoltre, **non tutte le predette successioni trovano puntuale riscontro nelle ispezioni ipotecarie eseguite sul vecchio identificativo catastale – Part. 130 Sub. 3 –**, circostanza che lascia presumere **il mancato aggiornamento di alcune formalità premeccanografiche** nei registri della Conservatoria.
Pertanto, le successioni del 2003 costituiscono i titoli **mortis causa** immediatamente precedenti e, unitamente all'atto Omissis del Omissis, consentono di ricostruire la **catena delle trascrizioni ventennali** sino al pignoramento del **Omissis**.

**Resta tuttavia facoltà del Giudice dell'Esecuzione** ritenere se la **continuità trascrittiva** possa considerarsi **formalmente rispettata**, alla luce della documentazione ipocatastale e notarile acquisita e delle eventuali lacune derivanti dalla fase premeccanografica.

Si segnala, infine, che la sig.ra Imparato è altresì proprietaria delle particelle **2002, 669 e 142**, contigue al lotto pignorato e derivanti dal medesimo titolo d'acquisto.

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

*Segue* ***Quesito 6*** →

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o

meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

## Risposta al QUESITO n.6

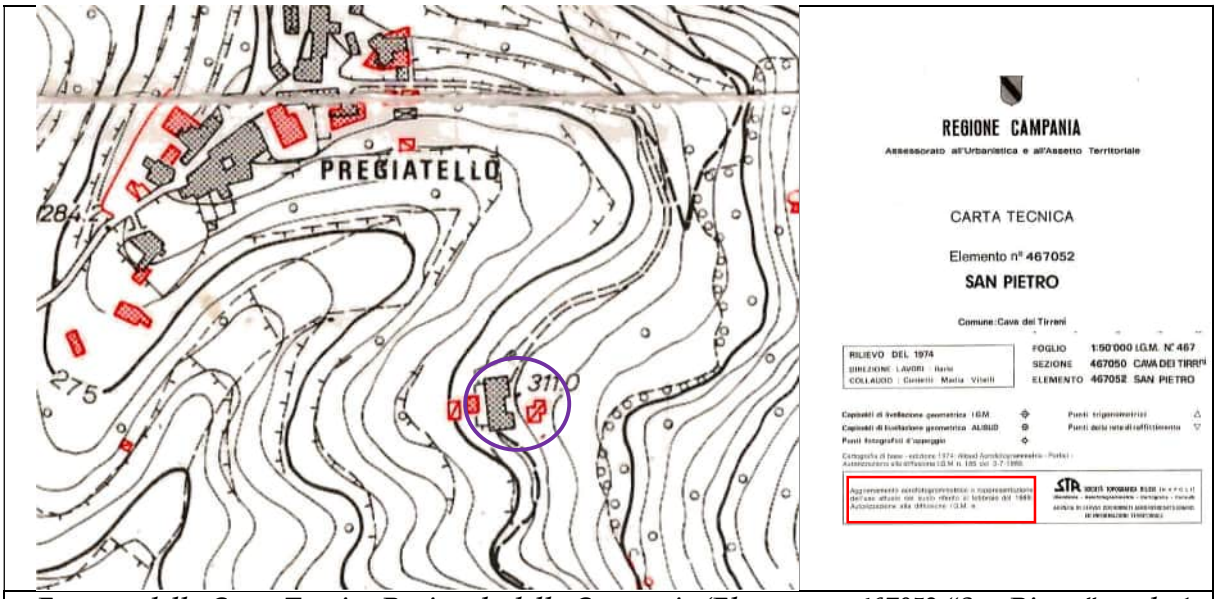
Dall'esame della documentazione catastale e delle mappe storiche acquisite *(mappa originaria di impianto e planimetrie catastali)*, nonché sulla base delle evidenze cartografiche e documentali e dall'accesso agli atti effettuato dalla sottoscritta CTU presso l'UTC del Comune di Cava de' Tirreni, si osserva quanto segue:

**Porzione di fabbricato ricadente sulla particella 130 Sub. 5**

La costruzione dell'intero fabbricato rurale, in cui ricade tale porzione di cui al Lotto Unico, risulta **preesistente al 1° settembre 1967**, come desumibile dalla presenza del corpo di fabbrica sulla **mappa di impianto catastale del 1939/1940 (Catasto terreni – foglio 13)** e dalla continuità di accatastamento storico.
Non risultano, infatti, titoli edilizi abilitativi riferiti alla costruzione originaria, circostanza compatibile con l'epoca anteriore all'introduzione dell'obbligo di Licenza Edilizia per i centri abitati (Legge n. 765/1967).
La sottoscritta C.T.U. **ritiene pertanto tale porzione regolare per epoca di costruzione**, e la considera **integralmente nella stima del Lotto Unico**.

**Porzione adiacente ricadente sulla particella 2003 (graffata alla 130)**

L'edificazione della porzione ricadente sulla particella 2003 (oggi graffata alla particella 130) è desumibile dall'analisi della **Carta Tecnica Regionale della Campania**, elaborata dalla **Società Topografica Rilievi (Napoli)** su base aerofotogrammetrica.
La **cartografia di base – edizione 1974 (Alisud Aerofotogrammetria, Portici)** riporta il quadro insediativo e morfologico del territorio con rappresentazione dei **fabbricati esistenti in data antecedente al 1974**, corrispondenti alle costruzioni rilevate nella prima campagna fotogrammetrica.
Nella medesima tavola, **i manufatti evidenziati in colore rosso** rappresentano invece i **fabbricati rilevati con l'aggiornamento aerofotogrammetrico del febbraio 1989**, volto a rappresentare l'uso del suolo e le nuove edificazioni intervenute successivamente al rilievo di base del 1974.




***Estratto della Carta Tecnica Regionale della Campania (Elemento n. 467052 "San Pietro", scala 1: 5.000).***
*Cartografia di base edizione 1974 – Alisud Aerofotogrammetria (Portici), con aggiornamento aerofotogrammetrico riferito al febbraio 1989. In nero sono rappresentati i fabbricati esistenti alla data del rilievo del 1974; in rosso le edificazioni e le variazioni d'uso del suolo rilevate con l'aggiornamento del 1989.*

Inoltre, in assenza di riscontri documentali presso l'Ufficio Tecnico comunale — né risultando agli atti **pratiche edilizie, titoli abilitativi o istanze di sanatoria** riferibili al manufatto — la sottoscritta C.T.U., **in ossequio al mandato ricevuto e nel rispetto delle competenze attribuite**, ritiene che tale porzione **non possa considerarsi regolare né sanabile**.
Essa sarà pertanto **valutata ai fini estimativi come manufatto privo di legittimità edilizia**, tenendo conto **dei costi necessari per il suo eventuale ripristino o demolizione**, applicati in **quota percentuale prudenziale** sul valore del compendio.

La sottoscritta C.T.U., fermo restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (U.T.C. del Comune di Cava de' Tirreni e Agenzia del Territorio), **ha prudenzialmente contemperato, ai soli fini estimativi, i costi necessari al ripristino della conformità urbanistica del compendio, riferiti alla porzione non legittimata ricadente sulla**

**particella 2003, applicando una percentuale di incidenza sul valore complessivo dell'immobile, commisurata al presumibile costo di ripristino dell'area pertinenziale.**

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

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

*Segue* ***Quesito 7 →***

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **Debitrice esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
In primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
In secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)

## Risposta al QUESITO n.7

Come accertato in data di accesso congiunto CTU/Custode, **l'unità immobiliare oggetto di pignoramento** — sita in **Cava de' Tirreni (SA), Via Nicola Salsano n. 21, identificata al N.C.E.U. al foglio 13, particella 130, subalterno 5 (graffata alla particella 2003) — risulta disabitata e priva di qualunque forma di occupazione**, né da parte della debitrice esecutata **Omissis**, né da terzi.

L'immobile si presenta **completamente vuoto, privo di arredi, suppellettili o segni di recente utilizzo**, e versa in **condizioni di conservazione e manutenzione gravemente scadenti**, con evidenti fenomeni di **degrado e abbandono**.

Durante l'ispezione sono stati rilevati:

- assenza totale di allacci e dotazioni impiantistiche funzionanti;
- mancanza di apparecchi igienico-sanitari e servizi essenziali;
- diffusa umidità e muffe;
- distacchi d'intonaco e infiltrazioni;
- infissi ammalorati e parti strutturali compromesse.

Alla luce di tali condizioni, **l'unità immobiliare non risulta idonea all'uso abitativo** e non è attualmente utilizzabile, neppure in via precaria.

Pertanto, **non sussistono elementi per attribuire un canone locativo di mercato né per stimare un'eventuale indennità di occupazione**, poiché l'immobile non è legittimamente e materialmente idoneo alla locazione o all'utilizzo.

Di conseguenza, **non si procede alla quantificazione del canone locativo** e **non si richiede certificato storico di residenza per eventuali occupanti**, in quanto l'immobile risulta **non abitato e in stato di totale abbandono**.

L'immobile necessita di **interventi di ristrutturazione integrale** per poter essere considerato agibile e conforme ai requisiti minimi di abitabilità previsti dalla normativa vigente.

*Segue **Quesito 8** →*

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia

dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

a. La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**
**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**
Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**
Tra questi si segnalano:

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

## Risposta al QUESITO n.8

**Con riferimento alla SEZIONE B:** Con riferimento, si rappresenta l'esistenza del **pignoramento immobiliare** sul **Lotto Unico pignorato** promosso da **Omissis (già Omissis. per conto di Omissis)**, creditore procedente nella presente procedura esecutiva **R.G.E. n. 70/2024 del Tribunale di Nocera Inferiore**, i cui estremi sono di seguito riportati

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del **Omissis**, trascritta in data **Omissis** ai nn. **R.G. OMISSIS – R.P. OMISSIS**, a favore di **Omissis** e contro **Omissis** (deb.

esecutata), sull'immobile identificato al **N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni (SA), Foglio 13, particella 130, subalterno 5, graffata alla particella 2003**, sito in **Via Nicola Salsano n. 21**, **categoria A/4 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – rendita € 278,37**.
Il pignoramento è stato eseguito **per € Omissis** oltre interessi e spese.

Tale pignoramento trae origine dal **vincolo ipotecario** iscritto in forza di atto di mutuo fondiario stipulato con la **Omissis**, i cui estremi risultano i seguenti:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** del **€ Omissis**, trascritta in data **Omissis** ai nn. **R.G. OMISSIS – R.P. OMISSIS**, in favore della **Omissis** e contro **Omissis**, per capitale di **€ Omissis** oltre interessi e spese, a garanzia di mutuo fondiario della durata di **30 anni**. L'iscrizione ipotecaria riguarda il medesimo compendio immobiliare oggetto del pignoramento, identificato al **Foglio 13, particella 130 subalterno 5 – graffata alla particella 2003 – Via Nicola Salsano n. 21**, categoria **A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani**

In conclusione, si precisa che, all'esito delle verifiche ipocatastali, delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno e delle informazioni acquisite dagli atti di causa, si rappresenta quanto segue.

- **Non risultano trascrizioni di ulteriori pignoramenti** o **pendenze di altre procedure esecutive** a carico del medesimo bene, né risultano **domande giudiziali, sequestri, servitù, provvedimenti di assegnazione, vincoli storico-artistici o asservimenti urbanistici** trascritti.
- Eventuali difformità edilizie o catastali, accertate in sede di stima, sono state **quantificate e considerate nella determinazione del prezzo base d'asta**, in conformità ai quesiti n. 3 e n. 6 della presente relazione.

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

*Segue* ***Quesito 9***→

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

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

## Risposta al QUESITO n.9

Si precisa che i beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale.**

*Segue* ***Quesito 10*** →

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del Debitrice pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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

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

*Segue* ***Quesito 11*** →

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

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

## Risposta al QUESITO n.11

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata all'interno di un **comparto edilizio costituito da più unità immobiliari contigue, prive di parti comuni organizzate secondo le regole del condominio formalmente costituito. Si presuppone, anche in assenza di contesto condominiale, l'assoluta osservanza dei rapporti di buon vicinato nell'utilizzo della corte comune di accesso.**

*Segue* ***Quesito 12*** →

# QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.12

Preso atto delle risultanze documentali, catastali e urbanistiche acquisite, nonché dello stato di conservazione e manutenzione dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. ha proceduto alla determinazione del **valore di mercato del Lotto Unico**, in conformità all'art. 568 c.p.c., come modificato dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015.

La stima è stata condotta **mediante procedimento indiretto monoparametrico**, adottando i **valori medi di mercato** desunti dalle fonti ufficiali (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, e Listino Ufficiale delle Quotazioni "Metroquadro/FIAIP" – Provincia di Salerno), riferiti alla tipologia **"abitazioni economiche"**, coerente con le caratteristiche edilizie, dimensionali e funzionali del cespite pignorato.

In coerenza con il mandato ricevuto, **l'intero compendio immobiliare** è stato stimato **come unità abitativa**, includendo anche la **porzione non assentita urbanisticamente** ricadente sulla particella 2003, in quanto **effettivamente utilizzata e funzionalmente integrata** con il corpo principale. Tale approccio, in linea con l'indirizzo interpretativo dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., consente di riferirsi al **valore d'uso del cespite** nel suo complesso, pur in presenza di difformità edilizie, demandando all'aggiudicatario gli eventuali oneri di regolarizzazione.

Il valore unitario medio così determinato è stato moltiplicato per la **superficie commerciale complessiva** dell'immobile, con applicazione delle opportune **aliquote di omogeneizzazione** per pertinenze e caratteristiche intrinseche.

Successivamente, sul valore di mercato così calcolato sono state apportate le seguenti **detrazioni analitiche**:

- una **detrazione** per il **grave stato di conservazione e manutenzione**, che rende l'immobile **non abitabile allo stato attuale**, richiedendo opere di risanamento e ripristino diffuso;
- una **ulteriore detrazione** per l'**onere potenziale di ripristino urbanistico e catastale** della solo porzione insistente sulla particella 2003, da eseguire a cura e spese dell'aggiudicatario;

Il **prezzo base di vendita (valore a base d'asta)** del Lotto Unico è quindi ottenuto applicando progressivamente le suddette detrazioni al valore di mercato complessivo, determinato in relazione al **valore d'uso** del compendio.

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

I valori unitari relativamente a ***via Nicola Salsano del Comune di Cava de' Tirreni (SA)*** sono stati desunti dalle seguenti fonti ufficiali, pervenendo al seguente **Valore medio indiretto**:

| **VALORI BASE UNITARI** | | |
|---|---|---|
| **OMI** Fascia/zona: **Extraurbana/ Restante parte del territorio comunale** | | |
| ANNO | TIPOLOGIA | VALORE DI MERCATO(€/mq) |
| **2025 Semestre 1** | **Abitazioni di tipo economico** | **(830+1100) €= 965 €/mq** |
| | | |
| **BORSINO IMMOBILIARE** Fascia/zona: **Rurale/ Non urbanizzata** | | |
| ANNO | TIPOLOGIA | VALORE DI MERCATO(€/mq) |
| **2024** | **Abitazioni in stabili di II Fascia** | **852 €/mq** |
| | | |
| **FIAIP** Fascia/zona: **Periferica/ PREGIATO** | | |
| ANNO | TIPOLOGIA | VALORE DI MERCATO(€/mq) |
| **2025** | **Abitazioni di tipo economico** | **1400 €/mq** |
| **Vunitario medio indiretto Abitazioni =$\frac{965+852+1.400}{3}$= 1.072 €/mq** | | |

## Calcolo delle superfici omogenizzate

Ai fini della corretta determinazione della superficie commerciale del bene, il **valore unitario di riferimento** adottato per la stima è stato ampiamente validato in relazione alla tipologia edilizia e alle caratteristiche intrinseche del compendio. Sono stati quindi applicati i **coefficienti di omogeneizzazione** per le pertinenze e le diverse componenti dell'immobile, tenendo conto delle **plusvalenze e minusvalenze** già illustrate e individuando le **singolarità costruttive e funzionali** che caratterizzano il cespite nel suo complesso.

I **rilievi metrici puntuali** non sono stati effettuati per l'intero immobile, poiché i locali principali risultavano **non ispezionabili** a causa dello stato di degrado e delle condizioni di inaccessibilità. Pertanto, le **superfici dei vani e della corte esterna** riferite alla porzione

ricadente sulla **particella 2003** sono state **desunte graficamente dalla planimetria catastale in atti**, mentre per il **vano con servizio igienico** ricadente sulla **particella 130 sub. 5** è stato possibile eseguire un **rilievo metrico diretto**, utilizzato come riferimento per la verifica della congruità delle dimensioni complessive e per la determinazione delle proporzioni interne tra i diversi ambienti.
La **superficie commerciale complessiva** è stata pertanto stimata sulla base dei dati catastali e grafici disponibili, integrati dai rilievi diretti eseguiti ove consentito, e corretta mediante i coefficienti di omogeneizzazione previsti per le unità accessorie e pertinenziali.

| QUADRO CALCOLO CONSISTENZE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *Destinazione d'uso* | | *K ragg. (D.P.R. n.198/98)* | *Superfici lorde reali* | *Superfici ragguagliate* |
| PORZIONE Sub.5 Part.130 | *Residenziale* | 1.00 | 33,00 m² | 33,00 m² |
| | *Balcone* | 0.15 | 1,00 m² | 0,15 m² |
| | *Portico di ingresso* | 0.50 | 5,70 m² | 2,85 m² |
| | *Sottotetto* | 0.20 | 34,00 m² | 6,80 m² |
| PORZIONE P.lla 2003 graffata | *Residenziale* | 1.00 | 56,00 m² | 56,00 m² |
| | *Corte esterna* | 0.35 | 28,40 m² | 9,95 m² |
| TOTALE sup. equivalente LOTTO UNICO | | | | 108,75 ≈ **109 m²** |

| VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI | | | |
|---|---|---|---|
| | *Sup. equivalente* | *Vunitario medio* | *Valore di mercato* |
| LOTTO UNICO | 109 *mq* | **1.072,00** €/mq | 116.848,00 euro |
| **VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO** *(in cifra tonda)* | | | **117.000,00 euro** |

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

| | |
|---|---|
| **VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI** | ***117.000,00 €*** |
| ***Oneri a detrarsi*** | |
| ***Decurtazione percentuale espressiva del valore d'uso ridotto rispetto a quello abitativo ordinario per le condizioni di manutenzione–*** Immobile in stato di abbandono – stato manutentivo gravemente scadente *(50% ≈ 58.500,00 €)* | ***-58.500,00 €*** |
| | |
| ***Decurtazione percentuale per l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi*** *porzione ricadente sulla Part.2003 graffata al Sub. 5 part. 130 (20% ≈ 23.500,00 €)* | ***-23.500,00 €*** |
| | |
| ***Oneri legati a regolarizzazioni edilizie – ripristino dello stato dei luoghi*** *porzione ricadente sulla Part.2003 graffata al Sub. 5 part. 130 (eventuale C.I.L.A. di ripristino dello stato dei luoghi o SCIA per demolizione e ripristino)* | ***- 3.000,00 €*** |
| | |
| ***Oneri legati a regolarizzazione catastale*** *(eventualmente successiva al ripristino dei luoghi)* **-** | ***-1.000,00 €*** |
| | |
| ***PREZZO BASE DI VENDITA*** | **31.000,00 €** |

Il **valore a base d'asta** dell'unità immobiliare pignorata (**Lotto Unico**), determinato in conformità ai criteri tecnico–normativi vigenti e tenuto conto delle effettive **condizioni manutentive** e della **non piena regolarità urbanistica**, è pari a:

***VALORE base d'asta LOTTO UNICO*=31.000,00 € in cifra tonda**

Si precisa che l'**assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità**, propria delle vendite forzate ai sensi dell'art. 2922 c.c., è stata **già considerata nella determinazione del prezzo base di vendita**. La **detrazione percentuale applicata** sul valore di mercato tiene conto non solo del **grave stato manutentivo e del degrado strutturale** dei locali, ma anche della **possibile presenza di vizi occulti** o difetti non accertabili al momento del sopralluogo, a causa delle condizioni generali di **abbandono e inutilizzo** del compendio immobiliare.

*Segue* ***Quesito 13*** →

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

## Risposta al QUESITO n.13

Nel caso in esame, dall'analisi della documentazione ipocatastale e delle visure catastali agli atti *(cfr. All. 5a, 5b, 6a)*, risulta che **la signora Omissis** è **unica titolare del diritto di piena proprietà (quota 1/1)** sull'immobile sito in Cava de' Tirreni (SA), alla **via Nicola Salsano n. 21**, identificato al **Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 130, subalterno 5**, graffato alla **particella 2003**. Non si ravvisa pertanto la presenza di comproprietari o di quote indivise sul bene pignorato.

Conseguentemente, **non ricorre la necessità di procedere alla valutazione di quota**, né alla predisposizione di progetto di divisione, poiché il diritto pignorato coincide con l'intera piena proprietà dell'immobile.

*Segue **Quesito 14** →*

## QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del Debitrice 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 Debitrice esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

## Risposta al QUESITO n.14

In adempimento al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto ha provveduto ad acquisire le informazioni e i certificati richiesti per la verifica dell'identità anagrafica, dello stato civile e del regime patrimoniale della debitrice esecutata **Sig.ra Omissis**.
Dalla documentazione acquisita – comprensiva di **certificato di residenza storico** e **certificato di stato civile** rilasciati dal Comune competente è **residente dalla nascita nel Comune di Omissis** , con **ultima abitazione** in ***Via Omissis***, presso la quale risiede ininterrottamente dal **Omissis.**

Dal **certificato di stato civile** risulta che la Sig.ra Omissis è **coniugata** ma in **regime di separazione dei beni**, come altresì riportato in tutte le visure catastali attuali e storiche relative ai beni intestati**.** È stato inoltre acquisito **estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**, rilasciato dal **Comune di Omissis – Ufficio di Stato Civile** in data [redacted], da cui risulta che la Sig.ra **OMISSIS**, con il Sig. **Omissis** (nato a Omissis (Omissis) il **Omissis**) .

Dall'atto risulta inoltre annotato che, **con atto del Omissis rogato dal Notaio Dott. Omissis del Distretto Notarile di Omissis**, i coniugi **hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni**, annotato nei registri di stato civile il **Omissis**.

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

*Segue* ***Congedo CTU →***

## CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in data udienza G.E. prevista per il **28/11/2024**.

Con Osservanza

***Il CTU***

***Ing. Tiziana Vastola***

*Segue in appendice Elenco Allegati→*

# ELENCO ALLEGATI

**ALLEGATI 1** .....
**NOMINA E GIURAMENTO** .....
**ALLEGATI 2** .....
**COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 70/2024** .....
**ALLEGATI 3** .....
**TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI** .....
**ALLEGATI 4** .....
**CERTIFICATO DI STATO CIVILE** .....
**ALLEGATI 5** .....
**DATI CATASTALI LOTTO UNICO** .....
**ALLEGATI 6** .....
**VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** .....
**ALLEGATI 7** .....
**TITOLI EDILIZI** .....
**ALLEGATO 8** .....
**VERBALE ACCESSO CONGIUNTO CUSTODE/CTU** .....
**ALLEGATI 9** .....
**DATI ESTIMATIVI LOTTO UNICO** .....
**ALLEGATI 10** .....
**RILIEVI METRICI** .....