

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO Dott. LUIGI BOBBIO**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 91/2019**

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 27/01/2023

**✚ PARTE RICORRENTE (Attuale Creditore Procedente):**  
**OMISSIS**

**CREDITORE INTERVENUTO** ( Titolare di Ipoteca Legale)  
**OMISSIS**

**✚ CONTROPARTE (debitori):**  
**✚ OMISSIS**

**✚ CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**Avv. Assunta Manzo**

*Sarno, 10/01/2023*

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**Arch. MANCUSO STELLA**

**GENNAIO 2023 -**

## PREMESSA

Il sottoscritto *C.T.U. Arch. Stella Mancuso*, nata a *OMISSIS*

a seguito

della *Nomina di Esperto in data 30/05/2022*, (cfr. *All.to 1a, Atti del Procedimento*),

## RIFERISCE

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

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....	18
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	21
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	23
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del ben o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	25
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	28
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	29
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....	30
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	31
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	31
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....	32
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. .	36
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.....	36

*Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito:*

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Risposta al QUESITO n.1**

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 91/2019 aggredisce il **diritto di proprietà per quota 1/2 ciascuno**, in danno degli Esecutati **OMISSIS**

**Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la presente **E.I. 91/2019**). Pignoramento del **03/04/2019**, trascritto il **02/05/2019** ai num.ri **R.G. 17/274 R.P. 13369**, a favore di **OMISSIS** (creditore pignorante) cessionario del credito all'attuale procedente **OMISSIS**.

oltre interessi e spese e contro Sig.ri **OMISSIS**, sui cespiti di cui ai **TRE LOTTI** censiti in **NCEU Nocera Inferiore ,Fl. 10 Part.1199 subb. 8 (lotto 1), 3 (lotto 2) ,4 (lotto 3)** **Pignoramento eseguito per la somma complessiva di 297.216,00 euro oltre interessi e spese.**



**Si rimarca come i TRE LOTTI presentino numerose intercomunicazioni e varchi da occludere rispetto ad altre unità immobiliari non esegutate, e come sia il Lotto 2 app. in stato grezzo, sia il Lotto 3 cantina al piano interrato, necessitino di scale di accesso a farsi ex novo.**

Per completezza di informazione si precisa che esiste anche formalità pregiudizievole di Ipoteca Legale in favore di Creditore terzo **OMISSIS** avvisato ed intervenuto, mentre l'altro Creditore terzo **OMISSIS**, titolare di Ipoteca Giudiziale, risulta essere in liquidazione.

Gli aspetti sopra evidenziati non porterebbero in ogni caso a ravvedere rilevanti motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale, potendo riflettere il Ruolo Esecutivo e la Custodia Giudiziale stessa su eventuali indirizzamenti della pubblicità immobiliare, dapprima entro il contesto condominiale per destare manifestazioni di interesse in virtù degli effetti complementari dei cespiti configurati come LOTTI, proseguendo poi la pubblicità su più vasto ambito onde consentire quantomeno un recupero parziale del credito di cui alla presente E.I. 91/2019.



**Architetto Stella Mancuso**

## **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 LOTTI**

I cespiti oggetto di pignoramento consistono in n°3 unità immobiliari e sono riportati al N.C.E.U. come di seguito elencati:

- **LOTTO 1: DEPOSITO** (Lotto uno): sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano Terra, identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.8 (ex sub. 1), Cat. C/2 (locale deposito), Class.9, Consistenza: 38 mq, Rendita Catastale: 121,68 euro.

Il Lotto 1 presenta varco da occludere, utenze idriche ed elettriche da separare e luci introspettive rispetto al vano adiacente non eseguito.

**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO 1 : 30.000,00 euro.**

- **LOTTO 2: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE** (Lotto due): sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano 1-2, identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.3, Cat. F/3 (Fabbricato in corso di costruzione, in stato grezzo INTERCLUSO).

Il Lotto 2 presenta balconata da separare, scala di accesso a crearsi ex novo e si presenta in stato grezzo meritevole di numerosi interventi di ultimazioni in termine di finiture, infissi, pavimenti, impiantistica, balconate, etc.

**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO 2 : 32.500,00 euro.**

- **LOTTO 3: CANTINA** (Lotto tre): sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano S1, identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.4, Cat. C/2 (locale deposito), Class.6, Consistenza: 82 mq, Rendita Catastale: 127,57 euro. La categoria originaria del LOTTO 3 era B/7 (Cappelle ed oratori non destinati al pubblico)

Il Lotto 3 presenta varco da occludere, scala di accesso dalla botola a predisporre e necessita verosimilmente altresì di interventi per l'isolamento da umidità ed infiltrazioni e sanificazione.

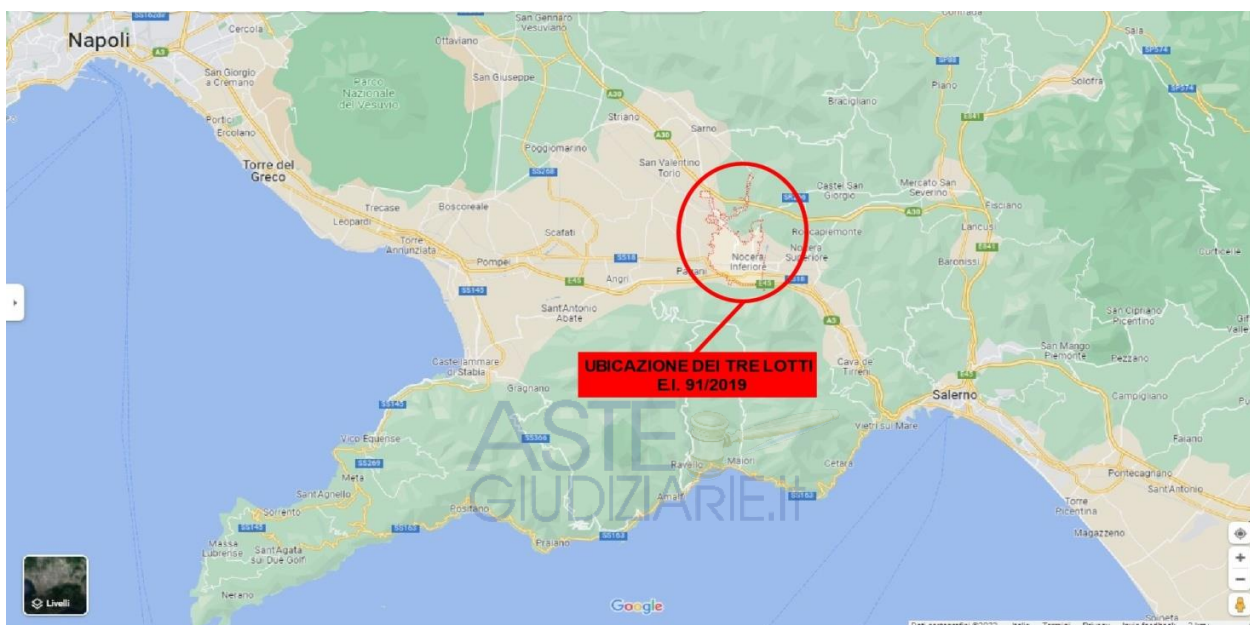
**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO 3 : 15.000,00 euro.**

Essendo pignorati n°3 unità immobiliari distinte, si procede alla formazione di **TRE LOTTI**.

I Cespiti oggetto di pignoramento sono nella titolarità di **OMISSIS** (Esecutato) per la quota di 1/2 per averla acquistata da **OMISSIS** (Esecutata) per la quota di 1/2 in quanto coniuge di **OMISSIS**.

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE dei tre LOTTI**

Il fabbricato, dove insistono i **TRE LOTTI** eseguiti, è ubicato alla Via Cicalesì del *Comune di Nocera Inferiore (SA)*, in zona Semicentrale extraurbano, vicina alle principali infrastrutture viarie al servizio del territorio dell'Agro-Nocerino-Sarnese. Si tratta di un ambito suburbano, a vocazione residenziale, la cui posizione non è distante dall'autostrada A30 (Caserta-Salerno) e dall'autostrada A3 (Napoli-Salerno). Inoltre il sito è relativamente prossimo e non distante dal centro della città di Nocera Inferiore, e relativamente prossimo ai numerosi negozi e infrastrutture della città. E' grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto eseguito e la sua relativa vicinanza ai principali centri urbani sia del Golfo di Napoli che del Golfo di Salerno oltre ad essere vicino alle principali infrastrutture.



**Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale** con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale (Fonte Google maps)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

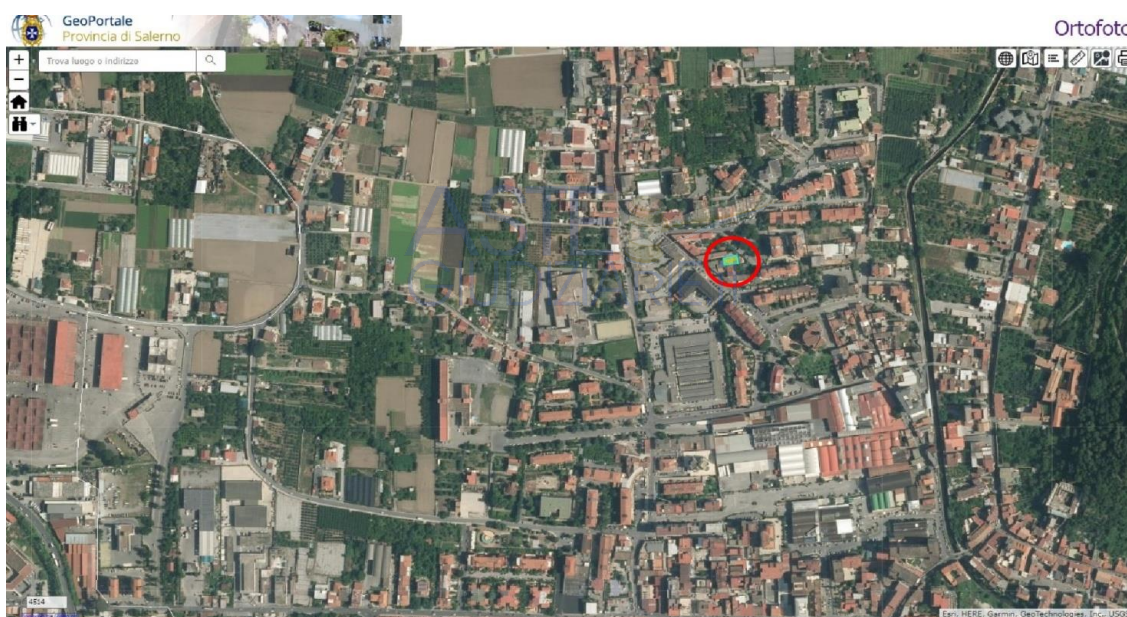
Architetto Stella Mancuso

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**Ortofoto di inquadramento Generale dei TRE LOTTI** ubicato in Località Nocera Inferiore (SA). (fonte: GoogleMaps). Si noti come l'ambito suburbano sia ben collegato, con le principali città della Provincia, da arterie stradali e autostradale.



**Ortofoto di inquadramento di dettaglio del fabbricato (particella 1199) dove sono ubicati i Tre Lotti.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

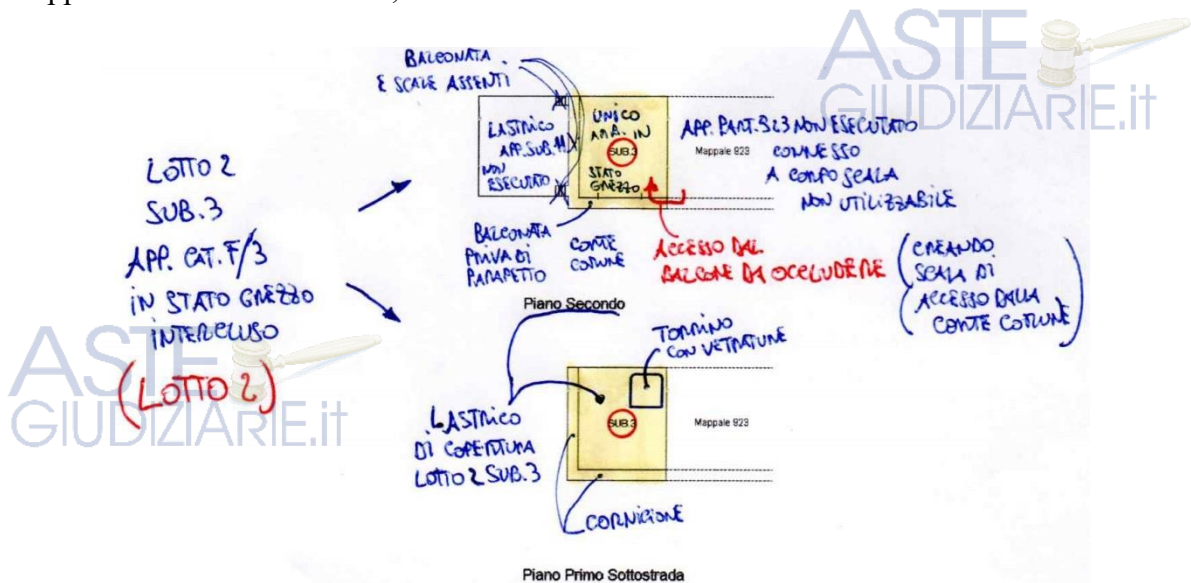
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stella Mancuso

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



l'appartamento (923) non eseguito, di cui una parte è dotata di ringhiera di protezione mentre la restante parte è priva di parapetto. Il corpo scala per raggiungere il balcone è ubicato nell'appartamento non eseguito;



- ✓ **LOTTO TRE (Deposito cantinato Piano Interrato sub.4):** accessibile dall'esterno da una botola posta al piano terra sul lato Nord-Est e da un varco interno, posto a Nord-Ovest, di intercomunicazione con il vano non eseguito (part. 923) che conduce al corpo scala.



Richiedente: Telematico

Il fabbricato è ubicato nel comune di Nocera inferiore (SA), il cui accesso carrabile e pedonale avviene sia ad Ovest da una strada comunale Via Cicalesì n°114, sia da un'altra strada comunale Via De Filippo n°4 ad Est .

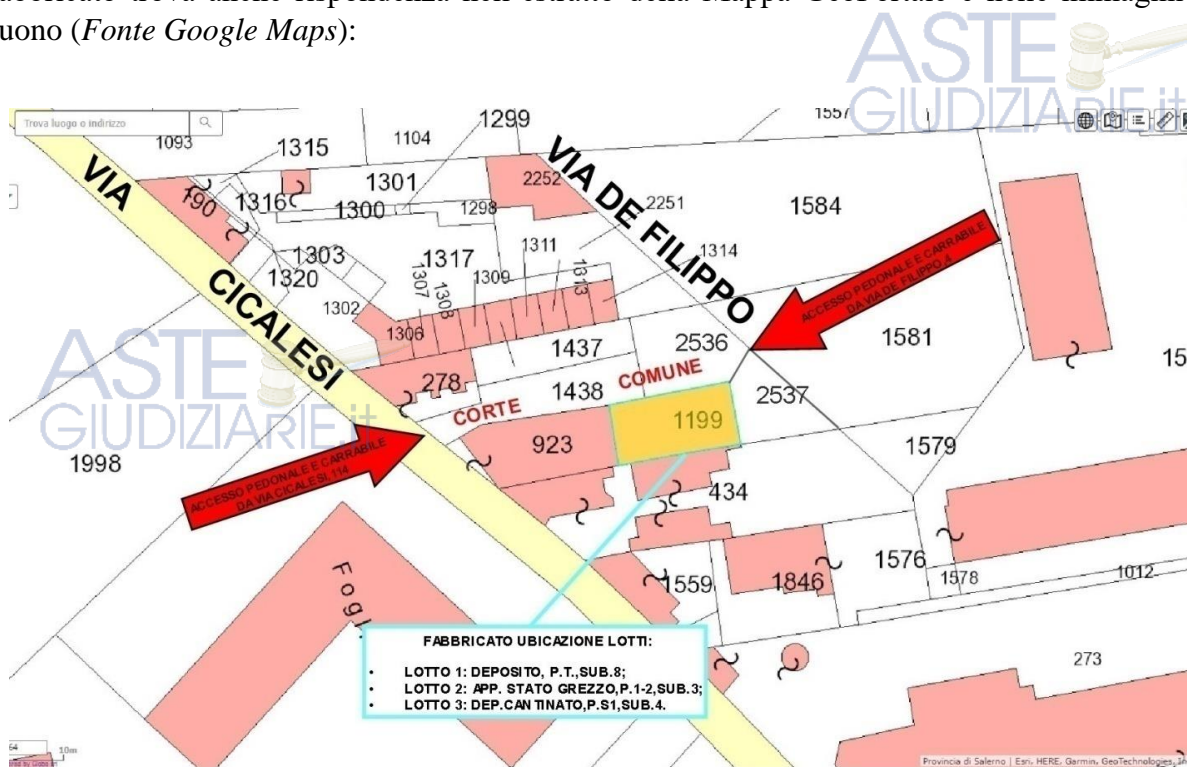
Sul lato Nord, all'esterno di tale fabbricato, vi è un Corte Comune (part.11e 1438 e 2536), che risulta delimitato ad Ovest, lato Via Cicalesì, da un cancello ad un anta automatizzato per il passaggio carrabile con adiacente cancello per il passaggio pedonale, che viene utilizzato come accesso primario, mentre ad Est, lato Via De Filippo, da un cancello scorrevole automatizzato per il passaggio



Architetto Stella Mancuso

carrabile con adiacente cancelletto per il passaggio pedonale, utilizzato come accesso secondario, o di servizio solo in casi eccezionali.

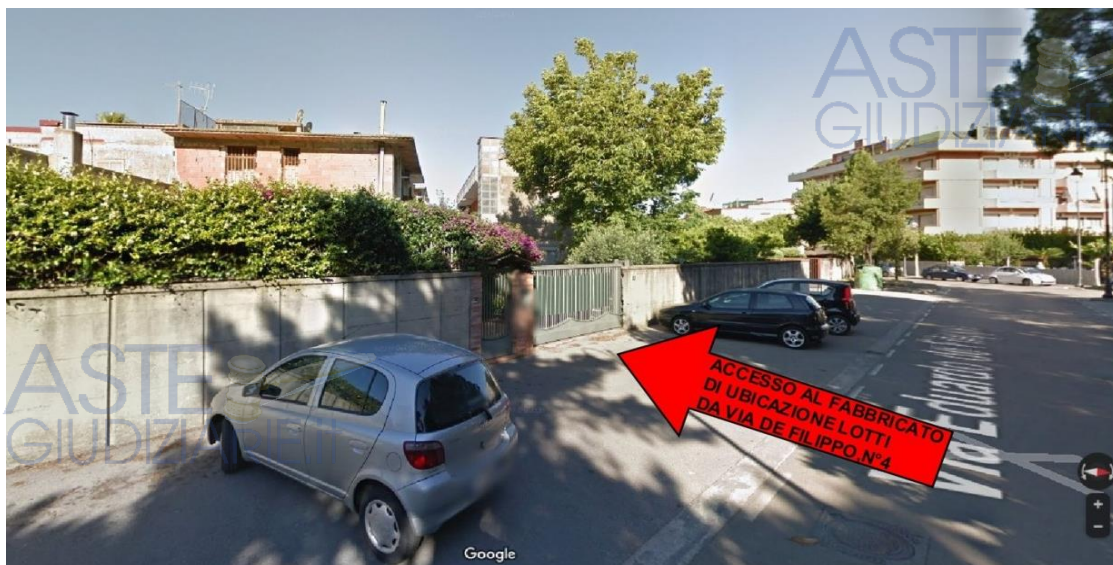
Il fabbricato trova anche rispondenza nell'estratto della Mappa GeoPortale e nelle immagini che seguono (Fonte Google Maps):



*Stralcio Mappa Catastale GeoPortale, NCEU Nocera Inferiore (SA), Fl. 10, Part. 1199, sub.8 (Lotto 1), sub 3(Lotto 2) e sub 4 (Lotto 3), con indicazione dell' accesso carrabile e pedonale sia dalla strada comunale Via Cicalesesi, n°114 ( Accesso principale), che dalla strada comunale Via De Filippo, n°4 (Accesso di servizio).*



**Vista – Lato strada – Via Cicalesì, n°114 con individuazione accesso carrabile e pedonale principale (Fonte: Google Maps).**



**Vista – Lato strada – Via De Filippo, n°4 con individuazione acceso di servizio (Fonte: Google Maps).**



**Estratto Vista 3 D dall'alto del fabbricato (part. 1199) dove sono ubicati i tre lotti e la corte in comune. Fonte: Google Maps.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Architetto Stella Mancuso**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## DESCRIZIONE FABBRICATO P.LLA 1199

Il fabbricato, dove sono ubicati i tre lotti oggetto della presente relazione di stima, è composto da altre unità immobiliari non eseguite, e dai subalterni eseguiti, di seguito rielencati:

- ✚ **Deposito** Piano Terra, Sub. 8 (**LOTTO UNO**)
- ✚ **Appartamento in corso di costruzione** Piano 1-2, Sub. 3 (**LOTTO DUE**);
- ✚ **Deposito cantinato** Piano Primo Sottostrada, Sub. 4 (**LOTTO TRE**).

All'esterno di tale fabbricato, sul lato Nord, vi è una Corte Comune delimitata ad Ovest da un cancello d'ingresso principale che affaccia su Via Cicaleci, e ad Est da un cancello d'ingresso di servizio che affaccia su Via De Filippo.

Il fabbricato dove insistono i Tre Lotti è censito al N.C.E.U. di Nocera Inferiore (SA), al Fl. 10, Part. 1199, con i tre lotti individuati dai Sub. 3, 4 e 8:

- **LOTTO 1** (Sub.8) è ubicato al piano terra con accesso a Nord dalla corte comune per mezzo di una saracinesca avvolgibile a comando automatico per una superficie complessiva di circa 36 mq.  
Lo stesso è composto da un unico locale a forma pressoché rettangolare, dotato di impianto idrico ed elettrico, in particolare a Nord-Ovest vi è un contatore elettrico comune anche all'altro vano (part. 923) non eseguito. Esiste varco da occludere e finestre e punti luce di introspezione consolidate;
- **LOTTO 2** (Sub. 3) è ubicato al Piano Primo con sovrastante lastrico di copertura con torrino in vetratura per una superficie complessiva di circa 75 mq, accessibile dal corpo scala ubicato nell'appartamento adiacente di altra proprietà (part.923), non oggetto di stima, e dal lato Nord, per mezzo di balconata priva di parapetto adiacente al balcone dell'appartamento non eseguito (part. 923). L'appartamento risulta allo stato grezzo in corso di costruzione ed è composto da un unico ambiente con superiore torrino, ed impiantistica allestita parzialmente nonostante la mancanza di rivestimenti di rifinitura. L'accesso tramite scala metallica va predisposto ex novo dalla corte comune, altresì intercludendo la promiscuità sul ballatoio tramite opportuno divisorio;
- **LOTTO 3** (Sub.4) è ubicato al Piano Primo Sottostrada, per una superficie complessiva di circa 48 mq, accessibile dall'esterno per mezzo di una botola ( con scala a predisporci) posta a Nord-Est al Piano Terra. All'interno esiste un varco di intercomunicazione con l'altro vano (in part 923) non eseguito dove è ubicato il corpo scale. Il deposito cantinato è composto da un unico ambiente di forma rettangolare, con varco da occludere per separarlo da altro vano interrato che può avvantaggiarsi del collegamento con il corpo scala part. 923 non eseguita.

Il Fabbricato, dove sono ubicati i Tre Lotti, ricade in una zona semicentrale di Nocera Inferiore (SA) alla **Via Cicaleci, civ. 114**, il cui ingresso può avvenire sia da un cancello di ingresso carrabile e pedonale insistente su detta via, che da un cancello di ingresso carrabile e pedonale posto ad Est che affaccia su Via De Filippo, civ. 4, come risulta visibile nelle foto sottostanti.

### LOTTO 1 PIANO TERRA (SUB. 8)

Esso è composto da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare, con accesso dalla corte comune, posta a Nord, per mezzo di saracinesca avvolgibile a comando automatizzato. Vi è un altro accesso interno, sul lato Sud-Ovest, dove è presente un varco di intercomunicazione con altro vano non eseguito (part.923), da occludere creando un accesso alternativo per l'altra unità immobiliare

Architetto Stella Mancuso

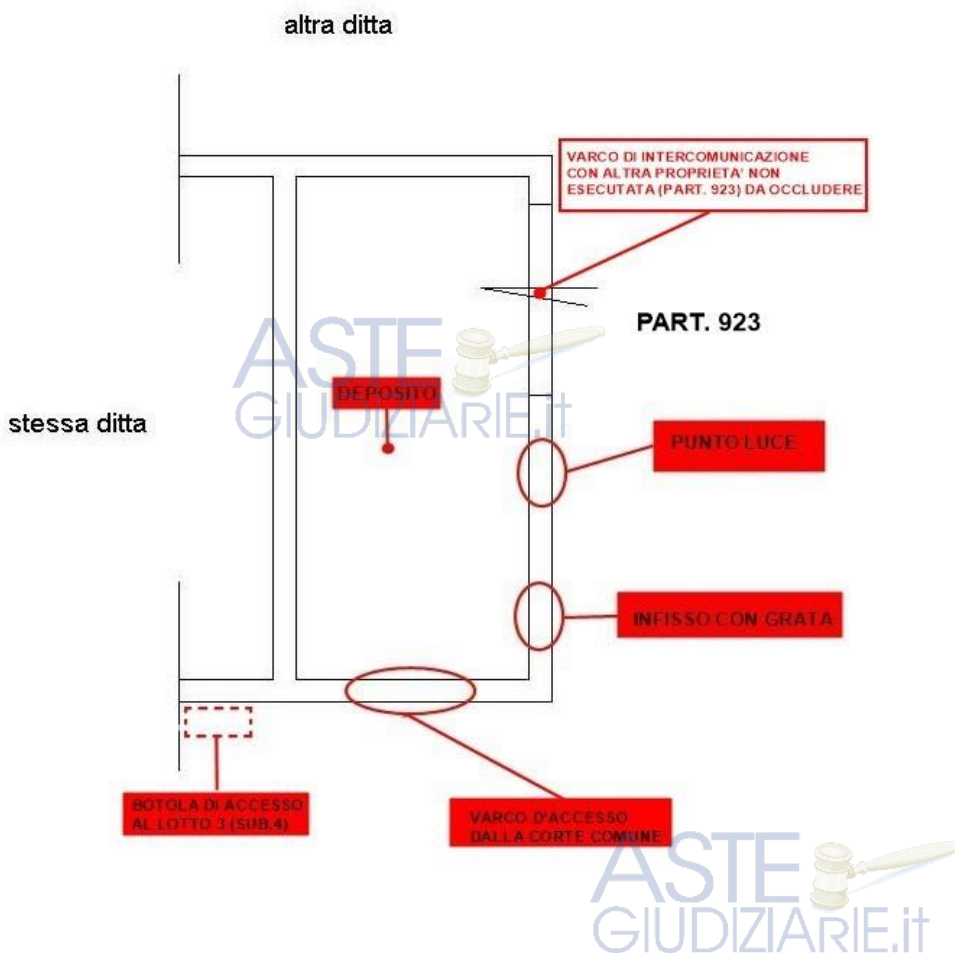
non eseguita che potrà avvantaggiarsi del vano scala su part. 923, sullo stesso lato, a Nord-Ovest, vi è un infisso con grata e un punto luce di introspezione, tra questi ultimi vi è una canna fumaria protetta da tavelle allo stato grezzo. Lo stesso è dotato di impianto idrico ed elettrico, in particolare il contatore elettrico risulta essere in comune con altro vano non eseguito.

Il Deposito confina ad **Est** con altro appartamento non eseguito (part. 1199, ex sub.9 e 11); a **Sud** con fabbricato di altra proprietà non eseguito; ad **Ovest** con altro vano non eseguito (part. 923) e dove è presente un varco di intercomunicazione da occludere; a **Nord** affaccia su corte comune con pavimentazione asfaltata (particelle 1438 e 2536).

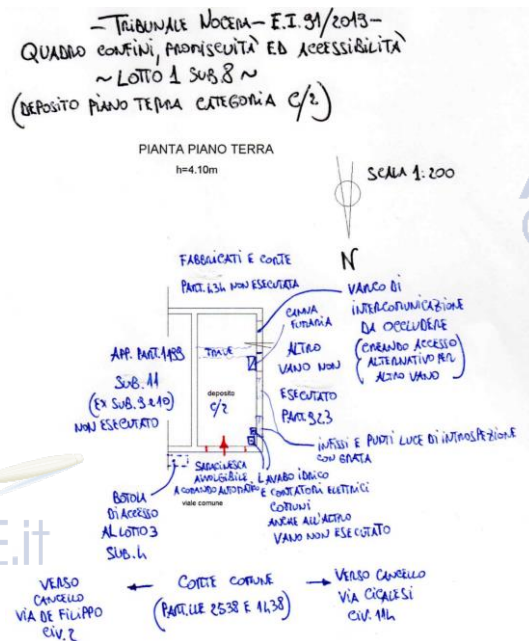
**Il LOTTO 1 è, pertanto, all'attualità così ripartito:**

- **DEPOSITO**, di discrete dimensioni, con ingresso sia dalla corte comune sia da un varco interno di intercomunicazione (da occludere, creando un accesso alternativo).

Le condizioni del deposito sono buone ad eccezione del solaio in laterizio che si presenta allo stato grezzo senza intonacatura e della parete a Sud-Ovest, dove è situato un varco di intercomunicazione con altra proprietà, priva di intonaco.



*Planimetria digitalizzata LOTTO 1 – Sub. 8 – Piano Terra (Deposito)*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Segue descrizione LOTTO DUE*

### LOTTO 2 PIANO 1-2 (SUB. 3)

Esso si compone di un unico ambiente in corso di costruzione con sovrastante lastrico di copertura avente un torrino con vetrate.

Gli interni risultano allo stato grezzo e l'intero vano risulta intercluso, infatti l'accesso avviene dal corpo scala situato in altra proprietà (part. 923) non eseguita adiacente al fabbricato di ubicazione dei tre lotti, raggiunto il piano primo percorrendo il balcone, posto a Nord, si accede all'appartamento oggetto di stima. Il balcone risulta essere in comune ai due appartamenti e recintato da ringhiera solo per una parte, e precisamente fino al punto in cui vi è l'accesso al vano eseguito, la restante parte del balcone sul lato Nord risulta priva di parapetto.

L'appartamento oggetto di stima affaccia ad **Est** sul lastrico dell'appartamento (sub. 11) non eseguito; a **Sud** confina con fabbricati e corte (part. 434) non eseguiti; ad **Ovest** con appartamento (part. 923) non eseguito e dove si trova il corpo scala per l'accesso; a **Nord** affaccia su corte comune identificata con le particelle 1438 e 2538. Mancano finiture, compartimentazione, infissi e completamento impiantistica, oltre che scala autonoma di accesso interdicendo con divisorio, l'accesso promiscuo dalla porzione di balconata non presentata.

#### Il piano terra è, pertanto, all'attualità così ripartito:

- **INGRESSO**, avviene dal balcone di altra proprietà (part. 923) non eseguita;
- **VANO**, formato da un unico ambiente spazioso, allo stato grezzo dotato di due aperture esterne sul lato Nord che portano sul balcone, e due aperture esterne sul lato Est che affacciano sul lastrico dell'appartamento (Sub 11) non eseguito.

Le condizioni dell'appartamento sono allo stato grezzo, sulla parete interna, a Nord è presente una caldaia il cui impianto alimenta altri vani.

La planimetria dell'appartamento intercluso allo stato grezzo risulta non abbinata ed a censirsi una volta ultimata l'unità immobiliare, secondo facoltà dell'acquirente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stella Mancuso



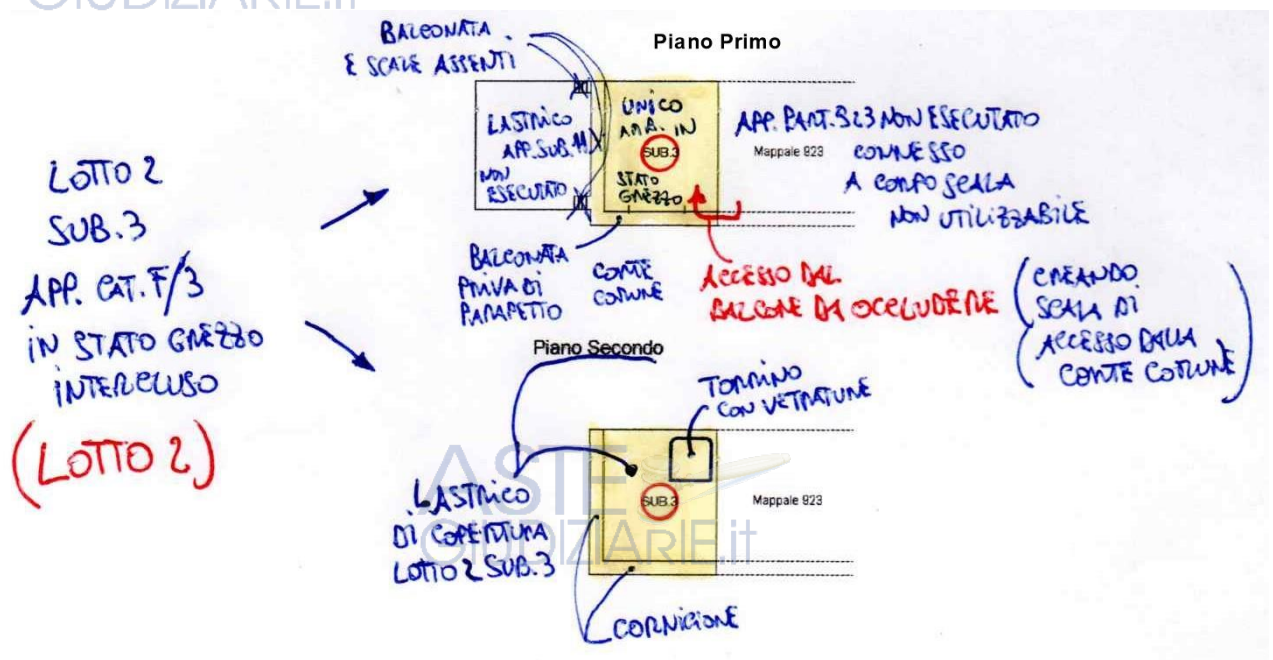
Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 177880360  
Numero di richieste presentate: 3

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T26313	COMUNE NOCERA INFERIORE FGL 10 PART 1199 SUB 3	24/07/2022	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2, Planimetria non abbinata.	A4
T26314	COMUNE NOCERA INFERIORE FGL 10 PART 1199 SUB 4	24/07/2022	espletata			A4
T26315	COMUNE NOCERA INFERIORE FGL 10 PART 1199 SUB 8	24/07/2022	espletata			A4

[Indietro](#)

**Elenco delle richieste presentate all'agenzia delle entrate dove si evince che la planimetria dell'app. sub 3 non è abbinata.**

Di seguito viene illustrato l'appartamento (sub 3) attraverso l'elaborato planimetrico:



**Stralcio Elaborato Planimetrico digitalizzata Appartamento Piano 1-2 – Sub.3 (appartamento in corso di costruzione)**

### LOTTO 3 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SUB. 4)

Esso si compone di un unico vano di forma pressoché quadrata con accesso, sia esterno per mezzo di una botola al piano terra, sia internamente da un varco di intercomunicazione (DA OCCLUDERE) con altro vano non eseguito che conduce a sua volta al corpo scala (part. 923).

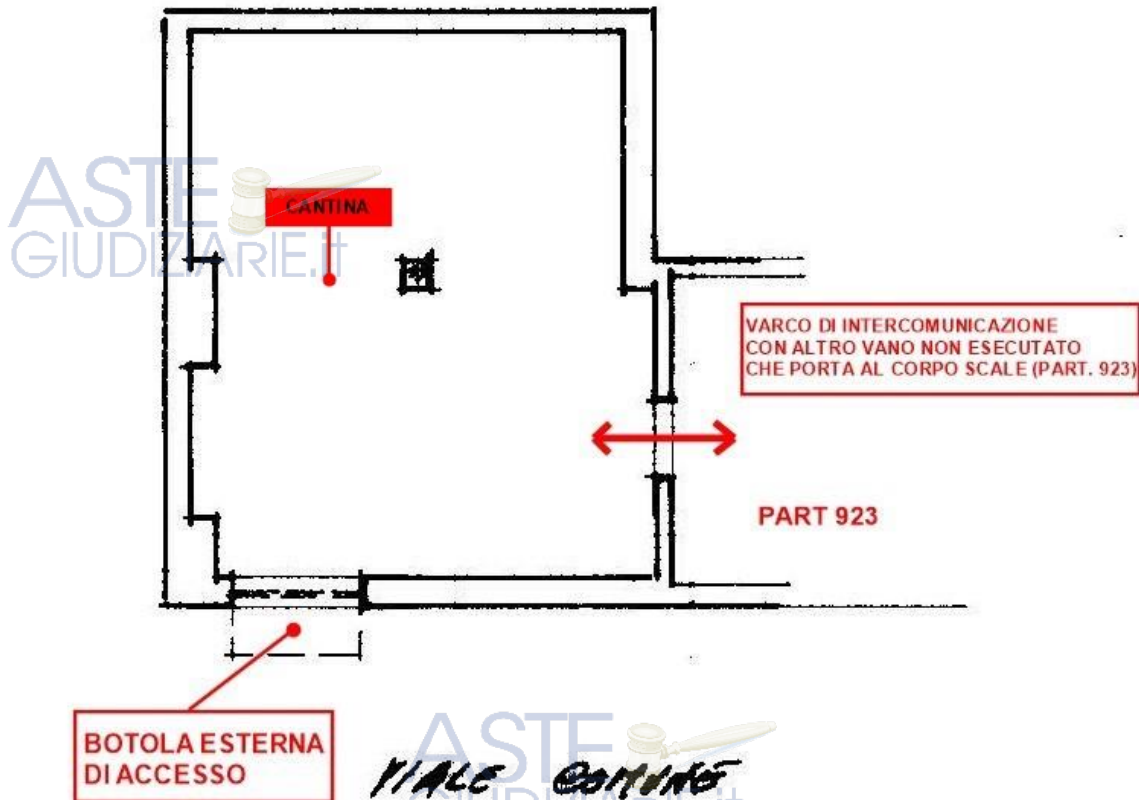
Il deposito cantinato oggetto di stima confina ad **Est** con terrapieno; a **Sud** con terrapieno; ad **Ovest** con altra proprietà (part 923) non eseguita e dove vi è un varco di intercomunicazione; a **Nord** con botola di accesso che conduce sulla corte in comune (particelle 1438 e 2536).

**Il piano primo sottostrada è, pertanto, all'attualità così ripartito:**



**Architetto Stella Mancuso**

- **BOTOLA**, posizionata al piano terra a Nord-Est adiacente al deposito cantinato, da attrezzare con scala di accesso all'interrato;
- **CANTINA**, di forma pressoché quadrata, dotata, oltre della botola di accesso dal piano terra, anche di un varco di intercomunicazione posto a Nord-Ovest da occludere



Planimetria digitalizzata LOTTO 3 – Sub. 4– Piano S1 (Deposito Catinato)

Per ulteriori dettagli fotografici illustrativi, si rimanda alla relazione grafico fotografica redatta in separato file, privo di dati sensibili e destinato alla pubblicità immobiliare.

### 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.



**Architetto Stella Mancuso**

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

I Cespiti oggetto di pignoramento sono nella titolarità di **OMISSIS** (Esecutato) per la quota di ½ e di **OMISSIS** (Esecutata) per la quota di ½

#### **LOTTO UNO**

- *Deposito posto al Piano Terra Sub. 8* accessibile dalla Corte Comune con varco interno da occludere e infissi introspettivi:

Detta unità deriva dalla soppressione del **Sub. 1**, in virtù di Variazione del 26/07/2005 Prot. n°SA02230207 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (nn. 17715.1/2005).

#### **LOTTO DUE**

- *Abitazione in corso di costruzione posto al Piano 1-2 (allo stato grezzo interclusa e con scala di accessi a farsi da corte comune) Sub. 3.*

#### **LOTTO TRE**

- *Cantina ubicata al Piano Primo Sottostrada Sub. 4* accessibile a mezzo botola ubicata in corte comune e con varco interno da occludere.

I tre lotti ricadono nel territorio Comunale di **Nocera Inferiore** (SA) in un complesso edilizio con corte di accesso alla **Via Cicalesì, civ. n. 114**, in zona urbana semicentrale.

A Nord, adiacente al fabbricato (Foglio 10, Part. 1199) di ubicazione dei TRE LOTTI, vi è la *corte comune identificata con le Particelle 1438 e 2536*. A tale corte si accede sia da un cancello posto ad Ovest in Via Cicalesì, civico 114 (cancello principale), che da un cancello posto ad Est in Via E. De Filippo, civico 4 (cancello di servizio, adoperabile in situazioni straordinarie).

Il fabbricato di ubicazione dei TRE LOTTI comprende anche altre unità immobiliari non eseguite, e i Lotti sono articolati sui seguenti livelli:

- **Piano Interrato (LOTTO TRE, Sub. 4)**, deposito cantinato composto da un unico vano di forma pressoché quadrata;
- **Piano Terra ( LOTTO UNO, Sub 8)**, deposito composto da un unico vano di forma pressoché rettangolare;

- **Piano Primo e Secondo (LOTTO DUE, Sub. 3)**, appartamento composto al piano primo da un unico ambiente allo stato grezzo , e al piano secondo da un lastrico di copertura avente un torrino con vetrate anch'esso allo stato grezzo.



Per ulteriori dati configurativi dei Lotti si rimanda al successivo quesito.

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



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

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

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

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

**LOTTI E.I. 91/2019**

#### **CONFIGURAZIONE GENERALE LOTTI**

I cespiti oggetto di pignoramento consistono in n°3 unità immobiliari e sono riportati al N.C.E.U. come di seguito elencati:

- **LOTTO 1: DEPOSITO (Lotto uno): sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano Terra, identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.8 (ex sub. 1), Cat. C/2 (locale deposito), Class.9, Consistenza: 38 mq, Rendita Catastale: 121,68 euro.**

Il Lotto 1 presenta varco da occludere, utenze idriche ed elettriche da separare e luci introspettive rispetto al vano adiacente non eseguito.

**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO 1 : 30.000,00 euro.**



**Architetto Stella Mancuso**

- **LOTTO 2: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE (Lotto due):** sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano 1-2, identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.3, Cat. F/3 (Fabbricato in corso di costruzione, in stato grezzo INTERCLUSO).

Il Lotto 2 presenta balconata da separare, scala di accesso a crearsi ex novo e si presenta in stato grezzo meritevole di numerosi interventi di ultimazioni in termine di finiture, infissi, pavimenti, impiantistica, balconate, etc.

**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO 2 : 32.500,00 euro.**

- **LOTTO 3: CANTINA (Lotto tre):** sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano S1 , identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.4, Cat. C/2 (locale deposito), Class.6, Consistenza: 82 mq, Rendita Catastale: 127,57 euro. La categoria originaria del LOTTO 3 era B/7 ( Cappelle ed oratori non destinati al pubblico)

Il Lotto 3 presenta varco da occludere, scala di accesso dalla botola a predisporci e necessita verosimilmente altresì di interventi per l'isolamento da umidità ed infiltrazioni e sanificazione.

**VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO 3 : 15.000,00 euro.**

Essendo pignorati n°3 unità immobiliari distinte, si procede alla formazione di **TRE LOTTI**.

I Cespiti oggetto di pignoramento sono nella titolarità di **OMISSIS** (Esecutato) per la quota di 1/2 per averla acquistata da **OMISSIS** tramite Decreto di Trasferimento e di **OMISSIS** (Esecutata) per la quota di 1/2 in quanto coniuge di **OMISSIS**.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

### - **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

**Architetto Stella Mancuso**

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

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

Come risulta dalla Certificazione Notarile per Notaio Avv. Sergio Cappelli del 14/05/2019 I Cespiti oggetto di pignoramento sono nella titolarità di **OMISSIS** (Esecutato) per la quota di 1/2 per averla acquistata da **OMISSIS** tramite Decreto di Trasferimento e di **OMISSIS** (Esecutata) per la quota di 1/2 in quanto coniuge di **OMISSIS**. Gli estremi dei titoli di Proprietà sono di seguito riportati:

**Decreto di trasferimento immobili Trascritto il 18/04/2001 ai Numeri R.G. 9875- R.P. 7825 (OMISSIS acquista quota 1/2d da OMISSIS dei cespiti allora censiti in N.C.E.U Nocera Inferiore Fl. 10, part.1199 e sub.3 lotto 2, sub.4 lotto 3 ed ex sub.1 e 2 da cui è scaturito anche il sub.8 lotto 1 in virtù di variazione catastale e fusione del 26/07/2005.**

**Atto di donazione Trascritto il 22/12/1984 ai Numeri R.G. 32146- R.P. 27330 Per Notaio Gustavo Trotta rogato il 19/12/1984 con cui OMISSIS donava al figlio OMISSIS l'area di sedime ex part. 277 dei cespiti eseguiti.**

**Atto di compravendita Trascritto il 10/01/1978 ai Numeri R.G. 668- R.P. 592 Per Notaio Renato Rescigno rogato il 31/12/1977 con cui OMISSIS vendeva al figlio OMISSIS l'area di sedime ex part. 1199 ni NCT dei cespiti eseguiti.**

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile per Notaio Avv. Sergio Cappelli.



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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad 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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Architetto Stella Mancuso**

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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**



Gli immobili eseguiti rientrano in più vasto complesso di case a corte censite in Catasto il 19/10/1989 a seguito dell'edificazione su terreni acquistati e ricevuti in donazione tra il 1978 e il 1984.

Per altro l'appartamento sub. 3 lotto 2 risulta privo di planimetria catastale di CAT F/3 in stato grezzo da completarsi e pertanto suscettibile di reiterazione delle pratiche edilizie originarie al fine di istruire i lavori di ultimazione in termini di infissi, pavimentazione, finiture, impiantistica, scala di accesso onde conseguire i requisiti di effettiva fruibilità.

Anche per gli altri cespiti sub. 8 lotto 1 e sub. 4 lotto 3, vanno istruite pratiche edilizie ex novo per occludere i varchi, creare gli accessi, isolare dall'umidità e sanificare gli ambienti, separare e revisionare l'impiantistica e conseguire effettiva autonoma fruibilità.

Di qui il motivo per cui, fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza ( Comune di Nocera Inferiore) , a fini puramente estimativi, la sottoscritta CTU ha comunque contemperato opportuni oneri detrattivi nella formazione dei prezzi base di vendita, per tutelare gli Acquirenti/Assegnatari, che per altro dovranno porre in essere gli interventi nel pieno rispetto del contesto condominiale mantenendo rapporti di buon vicinato, e nel contempo provvedendo a rifunzionalizzare i cespiti con complementari vantaggi di tutto il civico 114 di Via Cicalesì.



**Architetto Stella Mancuso**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del 25/08/2022 i cespiti risultano nel possesso materiale dell'Esecutato **OMISSIS** che ha consentito materialmente l'accesso e del nucleo familiare della **OMISSIS**.

**Resta inteso che in caso di vendita giudiziaria e possibile alienazione a Terzi estranei, occorrerà occludere i varchi con le altre unità immobiliari non eseguite, consegnare le chiavi del deposito sub. 8 alla preg.ma Custode/Delegata Avv. Manzo, e consentire le visite ai cespiti anche provvisoriamente fruendo del corpo scala che insiste su part. 923 non eseguita, onde poter accedere in itinere ai livelli di piano primo e piano interrato, avendo già precisato a valle dell'alienazione l'obbligo degli Acquirenti Terzi di occludere i varchi e crearsi accessi autonomi ai cespiti aggiudicati, il tutto mantenendo cordiali rapporti di buon vicinato e massima disponibilità a consentire tali operazioni.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stella Mancuso

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

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

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Sui TRE LOTTI insistono le seguenti Formalità Pregiudizievoli:

- ✓ **Nota di iscrizione Ipoteca Giudiziale** (derivante da decreto ingiuntivo) Ipoteca iscritta il **15/05/2013** ai num.ri **R.G. 17246 R.P. 1536**, a favore di **OMISSIS**. (Creditore Ipotecario Terzo attualmente in liquidazione come riferito dal formale avviso ex art.498 C.P.C.) e contro **OMISSIS** (Debitore), su quota ½ dei 3 lotti con il sub.8 ancora indicato come ex sub.1 e sub.2.
- ✓ **Nota di iscrizione Ipoteca Legale** Ipoteca iscritta il **31/12/2003** ai num.ri **R.G. 47997 R.P. 4283**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario Terzo diverso dal precedente, avvisato ed intervenuto) e contro **OMISSIS** (Debitore), su quota 1/2 dei 3 lotti con il sub.8 ancora indicato come ex sub.1 e sub.2.
- ✓ **Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la presente **E.I. 91/2019**). Pignoramento del **03/04/2019**, trascritto il **02/05/2019** ai num.ri **R.G. 17/274 R.P. 13369**, a favore di **OMISSIS** (creditore pignorante) cessionario del credito all'attuale precedente **POP NPLs 2019 S.r.l.** per l'importo di **164.689,95 euro**, oltre interessi e spese e contro Sig.ri **OMISSIS** (Debitori), sui cespiti di cui ai **TRE LOTTI** censiti in **NCEU Nocera Inferiore ,Fl. 10 Part.1199 subb. 8 (lotto 1), 3 (lotto 2) ,4 (lotto 3)** **Pignoramento eseguito per la somma complessiva di 297.216,00 euro oltre interessi e spese.**



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

Si precisa che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale ma gli stessi ricadono su suoli acquistati per compravendita e donazione dal dante causa degli attuali comproprietari **OMISSIS**, in virtù di atti ultraventennali già precisati al precedente quesito 5 sui titoli di provenienza.



**Architetto Stella Mancuso**

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

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

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

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

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

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

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

Il fabbricato part. 1199 di ricaduta lotti al civ. 114 di Via Cicalesì, rientra in un complesso di unità immobiliari a corte senza la costituzione di formale amministrazione condominiale come riscontrato a verbale accesso congiunto Custode/CTU del 25/08/2022.

## **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**

Si è già precisato che l'immobile non è oggetto di Domande Giudiziali ed è fruito materialmente dai nuclei familiari degli esecutati ed è libero da contratti di locazione verso terzi come riscontrato a verbale accesso congiunto Custode/CTU del 25/08/2022, ed in ogni caso sullo stato di possesso potrà meglio relazionare la Custodia Giudiziale, verso cui la sottoscritta CTU a mezzo pec comunicò gli importi per eventuali indennità di occupazione se ne ricorressero gli estremi.

## 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**

Riepilogate di seguito le caratteristiche e le consistenze dei TRE LOTTI:

- **LOTTO 1: DEPOSITO (Lotto uno):** sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano Terra, identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.8 (ex sub. 1), Cat. C/2 (locale deposito), Class.9, Consistenza: 38 mq, Rendita Catastale: 121,68 euro.

Il Lotto 1 con sup di circa 36 mq, presenta varco da occludere, utenze idriche ed elettriche da separare e luci introspective rispetto al vano adiacente non eseguito.

- **LOTTO 2: ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE (Lotto due):** sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano 1-2, identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.3, Cat. F/3 (Fabbricato in corso di costruzione, in stato grezzo INTERCLUSO).

Il Lotto 2 con sup. di circa 75 mq, presenta balconata da separare, scala di accesso a crearsi ex novo e si presenta in stato grezzo meritevole di numerosi interventi di ultimazioni in termine di finiture, infissi, pavimenti, impiantistica, balconate, etc.

- **LOTTO 3: CANTINA (Lotto tre):** sito in Nocera Inferiore (SA) alla Via Cicalesì n°114, Piano S1, identificato in N.C.E.U. al Foglio 10, Part. 1199, Sub.4, Cat. C/2 (locale deposito), Class.6, Consistenza: 82 mq, Rendita Catastale: 127,57 euro. La categoria originaria del LOTTO 3 era B/7 ( Cappelle ed oratori non destinati al pubblico)

Il Lotto 3 con sup. di 48 mq, presenta varco da occludere, scala di accesso dalla botola a predisporre e necessita verosimilmente altresì di interventi per l'isolamento da umidità ed infiltrazioni e sanificazione.

Preso atto delle svariate necessità di occludere varchi, separare le utenze, isolare dall'umidità, ultimare i lavori, creare ingressi autonomi, la stima e le successive detrazioni, sono state effettuate adottando il seguente procedimento di stima

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Stella Mancuso

delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno, il valore unitario con riferimento alle abitazioni e ad i depositi, è stato in seguito moltiplicato per le consistenze superficiali delle diverse unità immobiliari, altresì detraendo gli oneri per le ragioni sopra specificate, il tutto onde pervenire ai **Prezzi base di vendita** (*Valore a base d'Asta dei TRE LOTTI*).

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

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

**Architetto Stella Mancuso**

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni e depositi* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località semicentrale Cicalesì del Comune di Nocera Inferiore ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORI BASE UNITARI :

Valori Unitari

- **Vunitario appartamenti**=  $\frac{1250+1211+1000}{3} \approx 1.150,00$  €/mq in cifra tonda.
- **Vunitario depositi/box**=  $\frac{800+865+1000}{3} \approx 890,00$  €/mq in cifra tonda.



STIMA VALORI base d'asta LOTTI

- **LOTTO 1 dep. sub.8** = 36 mq x 890,00 €/mq = 32.040 – 2.000 ≈ **30.000,00 euro** in cifra tonda; (detrazioni per occlusione varchi e separazione impiantistica)
- **LOTTO 2 app. sub.3** = 75 mq x 1.150,00 €/mq = 86.250 x [ 35 % ÷ 40% ] ≈ **32.500,00 euro** in cifra tonda; (abbattimento al 37,5 % per necessità di ultimazione stante lo stato grezzo dell'appartamento)
- **LOTTO 3 cantina sub.4** = 48 mq x 1.150,00 €/mq x 0,40 = 22.080 – 7.000 ≈ **15.000,00 euro** in cifra tonda; (detrazioni per occlusione varchi, realizzazione scala da botola ed isolamento dall'umidità/sanificazione)



**Architetto Stella Mancuso**

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

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

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

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

#### **Risposta al QUESITO n.13**

Si è già precisato più volte come il **compendio pignorato di cui ai TRE LOTTI sia aggredito PER L'INTERO, essendo pignorate entrambe le quote di 1/2 ed essendo esegutati sia OMISSIS.**

Pertanto il pignoramento aggredisce l'interezza dei cespiti e non si pone alcuna questione divisionale.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

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

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

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

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

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

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

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

La Debitrice esecutata, **OMISSIS** in regime di separazione dei beni.

L'altro esecutato **OMISSIS** acquistava la sola quota 1/2 degli immobili sub.3 Lotto2, sub.4 Lotto3 ed ex subb.1,2 attuale sub.8 Lotto 1 da **OMISSIS** per vendita giudiziaria con **OMISSIS** in regime di separazione legale dei beni.

Ulteriori aspetti anagrafici sull'allora acquirente *OMISSIS* potrebbero agevolmente reperirsi dall'atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore dell'11/04/2001 Rep.102, di cui al decreto trasferimento immobili trascritto il 18/04/2001 a numeri. R.G. 9875 ed R.P 7825.

Per altro la Preg.ma Custodia Giudiziale si riserva di expedire, unitamente alla sottoscritta CTU, ulteriori indagini anagrafiche se si rendessero necessarie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con Osservanza

*Sarno, 10/01/2023*

*Il CTU*

*Arch. Mancuso Stella*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Architetto** Stella Mancuso