

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Tribunale di Nocera Inferiore

I Sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO PASQUALE VELLECA
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 140/2024
(Udienza G.E. 16/09/2025)

 **CREDITORE PROCEDENTE:**

OMISSIS

 **DEBITORE:**

OMISSIS

 **CUSTODE:**

Avv. Maria Angela Indovino

Agosto 2025

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Luca Angelino**, OMISSIS, a seguito della **Nomina di Esperto in data 20/01/2025** (cfr. All.to 1a, Atti del Procedimento),

RIFERISCE

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

Sommario

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	3
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	25
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	28
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	31
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	33
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	36
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene	37
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	39
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	40
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	41
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	42
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	53
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	54

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito: →

Ing. Luca Angelino

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto deve effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla 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 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”

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

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

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente **EI 140/2024** aggredisce il **diritto di piena proprietà**, in capo alla Debitrice Sig.ra OMISSIS, nata il OMISSIS a OMISSIS. Detto pignoramento è stato incardinato dalla OMISSIS per importo pari a **144.516,00€** oltre interessi e spese.

Ing. Luca Angelino

L'atto di pignoramento del OMISSIS è stato trascritto il OMISSIS con i seguenti estremi (Cfr. All.ti2a e 2b):

- **All.2b) All.2b) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** del OMISSIS, ai numeri OMISSIS, per il diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO: Quota 1/1 Appartamento per civile abitazione Cat. A/2 censito al NCEU **Angri** (SA) Foglio **10**, Part. **49** Sub. **89**, in Via Cervinia n°162, Secondo Piano, Interno 7, oltre **Box Auto Pertinenziale**, in Piano Seminterrato e censito in NCEU **Angri** (SA) Foglio **10**, Part. **49** Sub. **138** Cat. **C/6**;

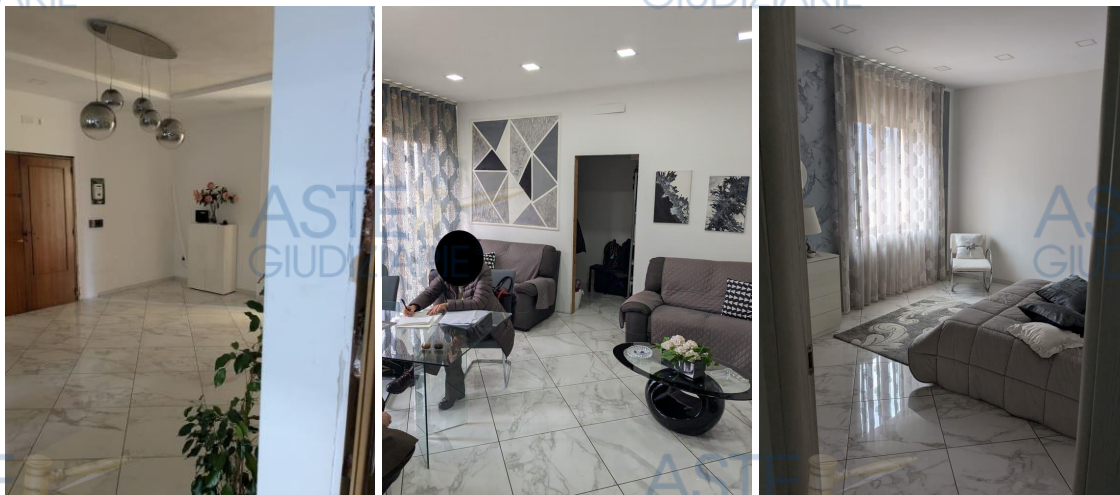
a favore di OMISSIS (*Creditore Procedente*) e contro OMISSIS (*Debitrice*). *Pignoramento trascritto per 144.516,00€ oltre interessi e spese*;

Il cespite esecutato è stato configurato come LOTTO UNICO in quanto il Box Auto sub. 138 ha caratteristiche di pertinenzialità rispetto all'Appartamento sub. 89.

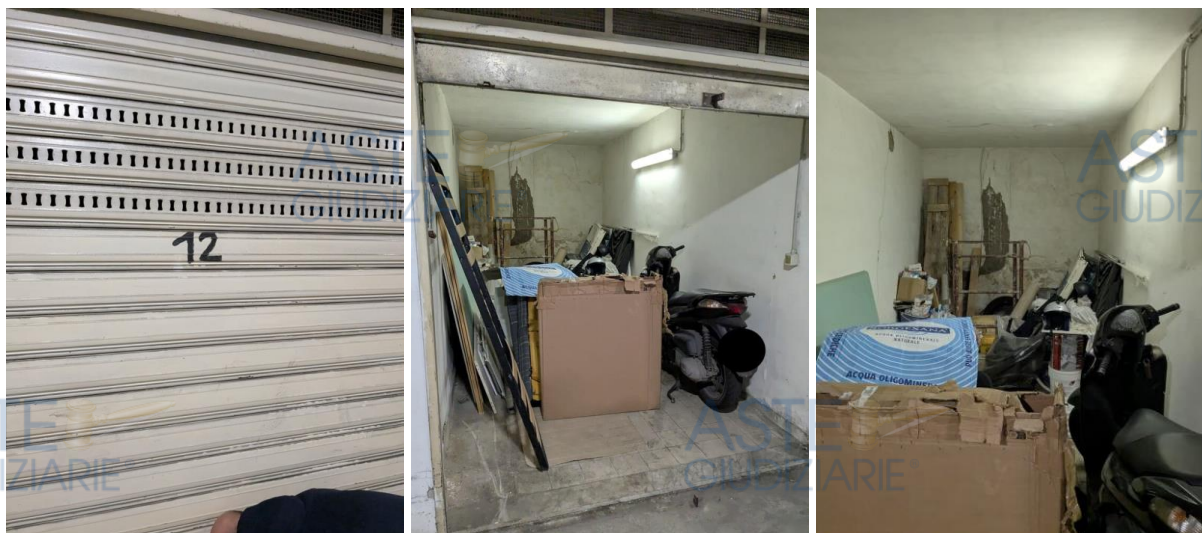
L'Appartamento sub. 89 è ubicato al Piano Secondo del "Fabbricato B", contraddistinto dal numero di interno 7, all'interno del più esteso complesso condominiale "**Condominio Desiderio**". Si articola in ampio ingresso / soggiorno con disimpegno di circa 33,9 mq, dotato di affaccio balconato su parti condominiali. Sulla destra per chi entra è presente la zona cucina di circa 30,3 mq dotata di spazioso affaccio balconato sul prospetto posteriore del fabbricato. La cucina è dotata anche di comodo ripostiglio/dispensa di circa 7,07 mq. Attraverso il disimpegno, sulla sinistra, si accede ai due bagni, principale e di servizio di mq pari a circa, rispettivamente, 5,56 e 7,34. Sul fondo dell'appartamento è organizzata la zona notte, con due camere di 16,46 e 18,8 mq, entrambe dotate di affacci finestrati, oltre ad un comodo ripostiglio. La superficie utile dell'appartamento è pari a circa **89,32 mq**, mentre le superfici balconate presentano una superficie di circa **13,92 mq complessivi**. Di recente l'appartamento è stato sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti in economia, che hanno comportato una diversa distribuzione degli ambienti interni, rifacimenti impiantistici e sostituzione delle pavimentazioni. È presente caldaia termo - autonoma, alimentata con gas di città, ed impianto di riscaldamento (radiatori). Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è sostanzialmente buono.

Il Box Auto sub. 138 è ubicato al piano cantinato del Fabbricato B del "**Condominio Desiderio**" ed è contraddistinto dal numero di interno **12**. Ha una superficie di circa **15,6 mq** e consente di alloggiare, al massimo, un'auto di media cilindrata (*dimensioni pari a circa 6,00 m x 2,60 m*). È accessibile tramite saracinesca avvolgibile ed è dotato di impianto di illuminazione. Sono presenti taluni fenomeni di degrado (*umidità di risalita, sfogliatura e distacco intonaci*) che riguardano principalmente la parte bassa dei setti murari e la parete sul fondo del box.

Ing. Luca Angelino



Viste di dettaglio di ingresso, cucina ed una camera da letto dell'Appartamento **sub. 89** di Via Cervinia



Viste di dettaglio di serranda con numero di interno e fenomeni di degrado che riguardano il box auto **sub. 138**.

Con riferimento ai **titoli di provenienza**, i cespiti eseguiti come **LOTTO UNICO** ex sub. 13 l'Appartamento ed ex sub. 62 il Box Auto, entrambi in ex part. 672, sono pervenuti alla **Debitrice Sig.ra OMISSIS**, coniugata in regime di separazione dei beni, in piena ed esclusiva proprietà in virtù del seguente atto notarile (cfr. All.3b):

- **All.3b) Titolo di Proprietà Principale:** Atto di Compravendita per Notaio OMISSIS del OMISSIS, registrato a OMISSIS il OMISSIS al n° OMISSIS trascritto il OMISSIS a OMISSIS ai numeri OMISSIS. In tale Atto l'Esecutata OMISSIS compra i cespiti afferenti al LOTTO UNICO dal Sig. OMISSIS.

Ing. Luca Angelino

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

- **All.2a) Atto di Pignoramento immobiliare** del OMISSIS, soggetto a trascrizione;
- **All.2b) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** del OMISSIS, ai numeri OMISSIS, **per il diritto di piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO: Quota 1/1 Appartamento per civile abitazione Cat. A/2 censito al NCEU **Angri** (SA) Foglio **10**, Part. **49** Sub. **89**, in Via Cervinia n°162, Secondo Piano, Interno 7, oltre **Box Auto Pertinenziale**, in Piano Seminterrato e censito in NCEU **Angri** (SA) Foglio **10**, Part. **49** Sub. **138** Cat. **C/6**;

a favore di OMISSIS (*Creditore Procedente*) e contro OMISSIS (*Debitrice*). *Pignoramento trascritto per 144.516,00€ oltre interessi e spese*;

- **All.2c) Istanza di vendita** dell'OMISSIS con indicazione delle parti;
- **All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.140/2024** con indicazione delle Parti e degli Immobili;
- **All.2e) Istanza di visibilità, delega e comparsa di costituzione** del **02/01/2025** a firma Avv. OMISSIS, nell'interesse di Parte Debitrice OMISSIS.

Ing. Luca Angelino

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.

Ing. Luca Angelino

Risposta al QUESITO n.2

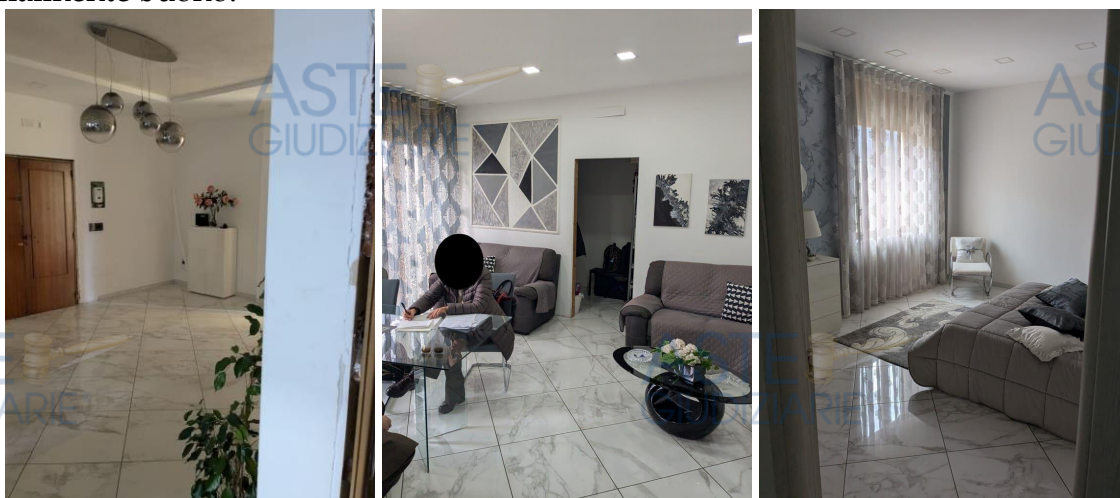
Si ribadisce la circostanza secondo cui i cespiti eseguiti sono stati raggruppati in un LOTTO UNICO, di seguito descritto ed illustrato nelle sue caratteristiche:

LOTTO UNICO: Quota 1/1 di Appartamento per civile abitazione con box auto pertinenziale in fabbricato condominiale "Condominio Desiderio" di Via Cervinia n°162 in zona centrale della città di Angri.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- **Appartamento 2° piano Scala U int. 7 del Fabbricato B**, ubicato in Angri Via Cervinia n. 162, censito in: N.C.E.U. Angri (SA) FL 10 Part. 49 sub.89.
- **Box Auto piano S1 Scala U int. 12 del Fabbricato B**, ubicato in Angri Via Cervinia n. 162, censito in: N.C.E.U. Angri (SA) FL 10 Part. 49 sub.138.

L'Appartamento sub. 89 è ubicato al Piano Secondo del "Fabbricato B", contraddistinto dal numero di interno 7, all'interno del più esteso complesso condominiale "**Condominio Desiderio**". Si articola in ampio ingresso / soggiorno con disimpegno di circa 33,9 mq, dotato di affaccio balconato su parti condominiali. Sulla destra per chi entra è presente la zona cucina di circa 30,3 mq dotata di spazioso affaccio balconato sul prospetto posteriore del fabbricato. La cucina è dotata anche di comodo ripostiglio/dispensa di circa 7,07 mq. Attraverso il disimpegno, sulla sinistra, si accede ai due bagni, principale e di servizio di mq pari a circa, rispettivamente, 5,56 e 7,34. Sul fondo dell'appartamento è organizzata la zona notte, con due camere di 16,46 e 18,8 mq, entrambe dotate di affacci finestrati, oltre ad un comodo ripostiglio. La superficie utile dell'appartamento è pari a circa **89,32 mq**, mentre le superfici balconate presentano una superficie di circa **13,92 mq complessivi**. Di recente l'appartamento è stato sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti in economia, che hanno comportato una diversa distribuzione degli ambienti interni, rifacimenti impiantistici e sostituzione delle pavimentazioni. È presente caldaia termo - autonoma, alimentata con gas di città, ed impianto di riscaldamento (radiatori). Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è sostanzialmente buono.



Viste di dettaglio di ingresso, cucina ed una camera da letto dell'Appartamento sub. 89 di Via Cervinia

Ing. Luca Angelino

Il Box Auto sub. 138 è ubicato al piano cantinato del Fabbricato B del **“Condominio Desiderio”** ed è contraddistinto dal numero di interno **12**. Ha una superficie di circa **15,6 mq** e consente di alloggiare, al massimo, un'auto di media cilindrata (*dimensioni pari a circa 6,00 m x 2,60 m*). È accessibile tramite saracinesca avvolgibile ed è dotato di impianto di illuminazione. Sono presenti taluni fenomeni di degrado (*umidità di risalita, sfogliatura e distacco intonaci*) che riguardano principalmente la parte bassa dei setti murari e la parete sul fondo del box.



Viste di dettaglio di serranda con numero di interno e fenomeni di degrado che riguardano il box auto sub. 138.

Segue Inquadramento Territoriale Generale intero LOTTO UNICO: →

Ing. Luca Angelino

INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE LOTTO UNICO.

IL **LOTTO UNICO** esecutato è ubicato in fabbricato condominiale nella zona centrale di Angri, agevolmente raggiungibile dallo svincolo autostradale SA – RC, uscita Angri Sud, procedendo per *Via Cupa Mastrogennaro* e quindi per la *Provinciale SP3C Via Adriana*. In alternativa si può anche optare per lo svincolo Angri Nord, attingendo ugualmente la *Provinciale SP3C* e seguendo i sensi unici di circolazione tra *Via Matteotti*, *Via Italia* e *Via Cervinia*. Il tutto traspare dagli stralci toponomastici ed ortofotografici di seguito riportati:



*Stralci Ortofotografici con indicazioni su tessuto urbano dell'abitato di Angri, svincolo autostradale e toponomastica locale di raggiungimento del fabbricato di ricaduta del **LOTTO UNICO**.*



Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Il contesto di ricaduta del **LOTTO UNICO**, consiste di un complesso condominiale di fabbricati a torre, provvisti di recinzioni, spazi di parcheggio al piano cantinato ed aree comuni:



Street - views con viste del fabbricato dalla Provinciale SP3C da Via Adriana lato Sud con la presenza di recinzioni e fasce di rispetto. Si accede al fabbricato condominiale "Palazzo Desiderio" lato Est, su Via Cervinia, in corrispondenza del civ. 162



Seguono Foto Parti Condominiali: →

Ing. Luca Angelino

DESCRIZIONE PARTI CONDOMINIALI

Dal portone civ. 162, si accede al corpo scala del complesso a torre, che tramite vanelle e ballatoi permette l'accesso alle diverse unità immobiliari, ivi compreso l'Appartamento *interno 7* al Secondo Piano, ed il Box Auto pertinenziale, al piano cantinato con caratteristiche di livello seminterrato:



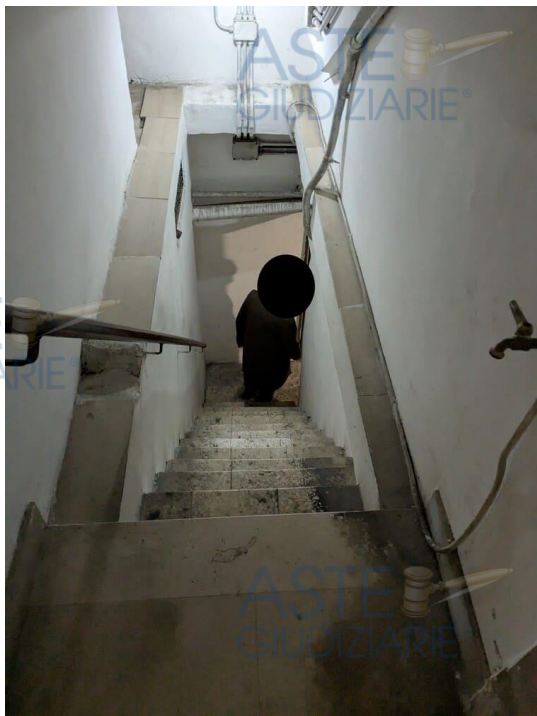
Dettagli del Portone di Accesso e del corpo scala provvisto di vanella centrale, infissi di illuminazione, rampe spezzate da pianerottoli di riposo e ballatoi a servizio dei differenti livelli.



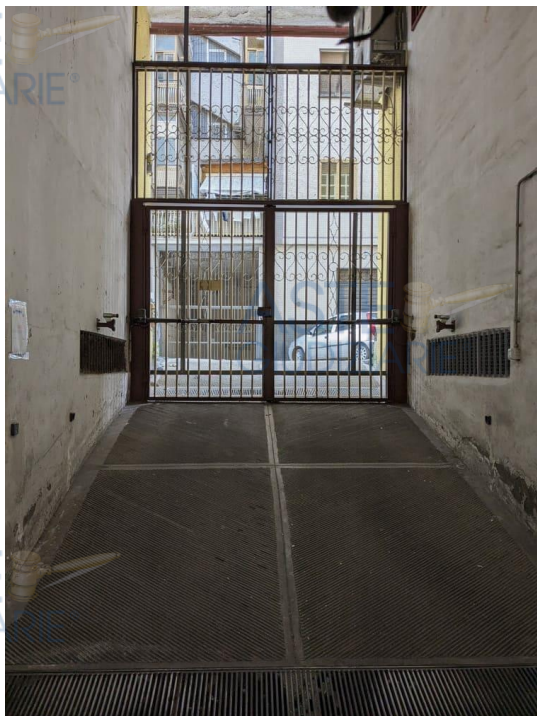
Segue Descrizione Box Auto: →

Ing. Luca Angelino

Dal corpo scala è possibile raggiungere il livello seminterrato in modalità pedonale, contemporaneamente all'accesso in modalità carrabile tramite rampa munita di cancello metallico a doppio battente che apre su traversa di *Via Cervinia*.



Dettagli del percorso pedonale e dell'accesso carrabile che attingono al livello box di piano seminterrato.



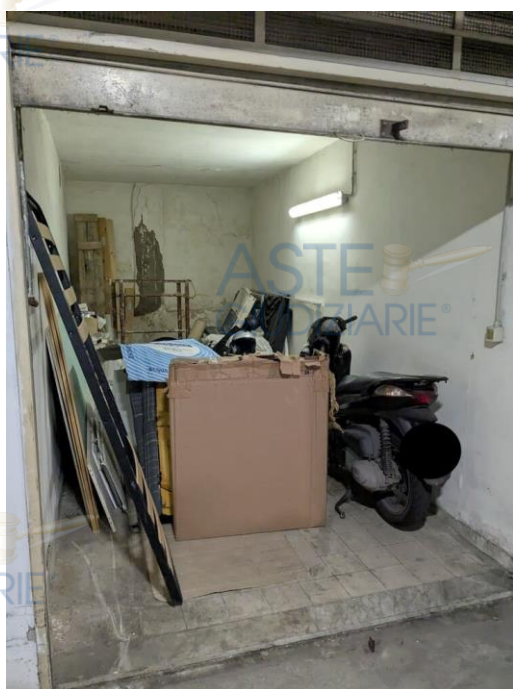
Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Il box auto esecutato risulta accessibile tramite saracinesca avvolgibile con contrassegno n°12, che si avvantaggia di ampio spazio di manovra antistante ed al suo interno è provvisto di impianto di illuminazione e consente l'alloggiamento di un unico posto auto di media cilindrata. Presenti taluni fenomeni di degrado con fessurazioni e distacchi da risanare:



Dettagli di corsia di manovra, saracinesca avvolgibile, interni garage e porzioni di finiture da recuperare nelle parti comuni a ridosso del garage.



Seguono Foto Interni Appartamento: →

Ing. Luca Angelino

FOTO INTERNI APPARTAMENTO



Dettagli della porta di ingresso dal pianerottolo comune che immette nell'appartamento int. 7 eseguito, provvisto di un ampio vestibolo con pavimentazione montata in diagonale, a grossa pezzatura, effetto di spaziosità e possibilità di allestimento di elementi di arredo di architettura moderna. L'ingresso risulta ottimamente illuminato con porta finestra di accesso alla balconata esterna.



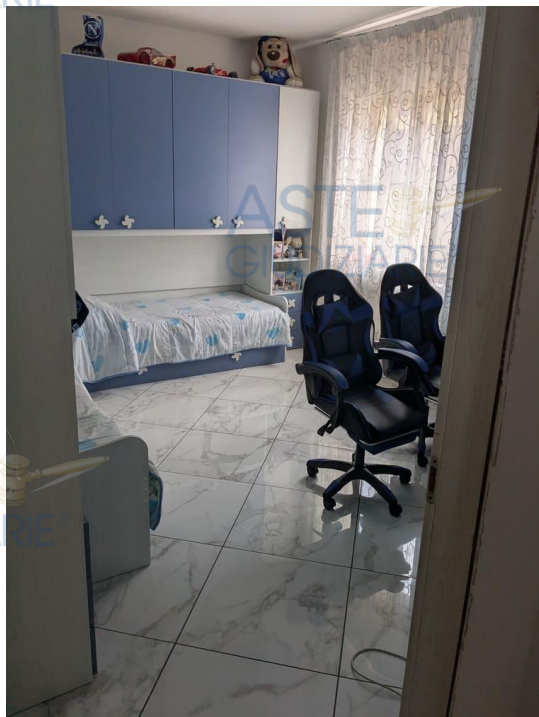
Ing. Luca Angelino



Dall'ingresso si può accedere nell'ampio spazio soggiorno/pranzo, con angolo cottura: la continuità della pavimentazione conferisce elemento estetico di giunzione dei diversi ambienti della zona giorno, peraltro tutti intercomunicanti con la balconata da cui è possibile godere di ampia esposizione, senza ostacoli e discreta panoramicità.



Ing. Luca Angelino



La zona notte consiste di ampi vani letto con camera per ragazzi suscettibile di disposizione dei letti ad angolo e spazio sufficiente per armadi separati, oltre che vano letto matrimoniale, anch'esso molto ampio, provvisto di finestra e cabina armadio.



Ing. Luca Angelino



La cabina armadio, accessibile in un angolo del vano letto matrimoniale, risulta anch'essa sufficientemente capiente, comoda ed in linea con l'arredo. Anche i servizi igienici, nella scelta degli apparecchi sanitari, ricalcano lo stile di architettura moderna.



Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**



Unico inconveniente nel wc principale, consiste nel pregresso intervento di riparazione, da completare. Inoltre la presenza di un utile wc di servizio lavanderia consente di separare le funzioni tra bagno principale e bagno di servizio.



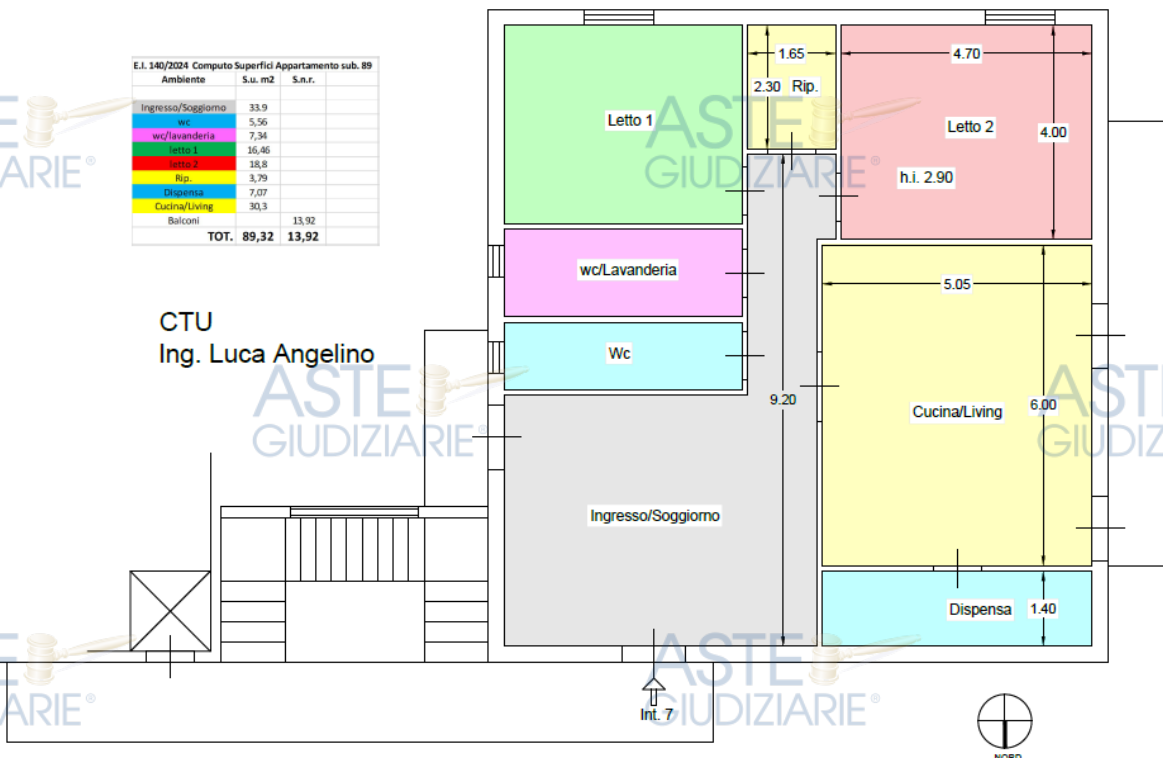
Ing. Luca Angelino

Seguono Planimetrie STATO DI FATTO di Appartamento e Garage con consistenze superficiali: →



In alto planimetria dello STATO di FATTO dell'appartamento di secondo piano sub. 89 con indicazioni di quote e destinazioni d'uso mentre in basso resoconto delle consistenze superficiali

E.I. 140/2024 Computo Superfici Appartamento sub. 89		
Ambiente	S.u. m2	S.n.r.
Ingresso/Soggiorno	33,9	
Wc	5,56	
wc/Lavanderia	7,34	
Letto 1	16,46	
Letto 2	18,8	
Rip.	3,79	
Dispensa	7,07	
Cucina/Living	30,3	
Balconi		13,92
TOT.	89,32	13,92



Seguono Confini Appartamento sub. 89: →

Ing. Luca Angelino

CONFINI APPARTAMENTO sub. 89 (ex sub. 13)

L'Appartamento part. 49 sub. 89, al livello del piano secondo con numero d'interno 7 Fabbricato "B", risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite ballatoio comune di ingresso, con attualmente una sola porta di accesso interno 7 di piano secondo, con parti condominiali comprensive di corpo scala, ascensore e pianerottolo;
- a **ovest**, tramite affacci balconati con spazi condominiali sul lato di ingresso al livello dei box interrati;
- a **sud**, tramite affacci finestrati con spazi condominiali che a loro volta prospettano sulla SP3C toponimo locale *Via Adriana*;
- ad **est**, tramite affacci finestrati e balconati degli ambienti di servizio, con vanella condominiale.

I confini dell'Abitazione sub. 89 nel loro complesso, risultano agevolmente distinguibili e individuabili, sui luoghi e per confronto con le planimetrie catastali e digitalizzata, in quanto delimitati da setti murari, ingresso ed affacci finestrati e balconati.

Seguono Planimetria dello STATO di FATTO e Confini Box Auto: →

Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

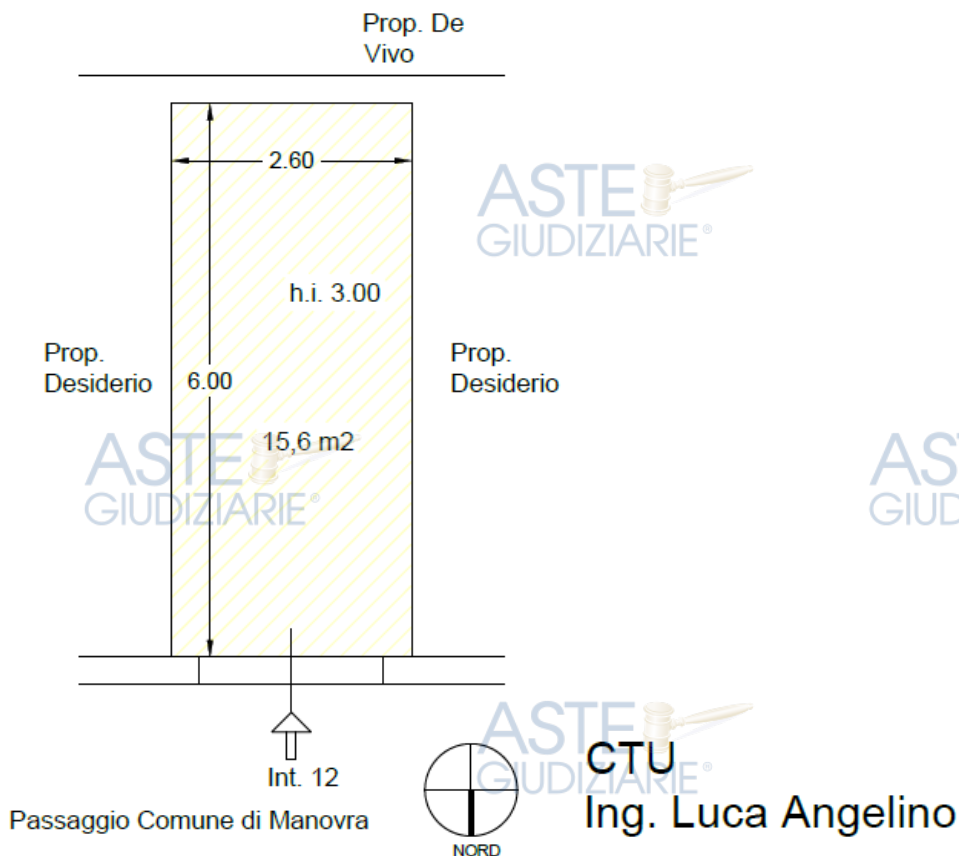
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

E.I. 140/2024 G.E.I. Dott. Pasquale VELLECA

NCEU Angri Fl. 10 part. 49 sub. 138

Box Auto di Piano Cantinato al Fabbricato B, int. n°12

Computo Superfici



Planimetria dello STATO di FATTO del Box Auto sub. 138, con indicazioni di quote e consistenze superficiali

Seguono Confini Box Auto: →

Ing. Luca Angelino

CONFINI Box Auto sub. 138 (ex sub. 62)

Il Box Auto part. 49 sub. 138, al livello del piano cantinato con numero di interno 12 del Fabbricato "B", risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite setto murario con altro box pertinenziale di altra unità immobiliare non eseguita;
- a **ovest**, tramite saracinesca *interno 12*, con area di manovra condominiale connessa a rampa di accesso;
- a **sud**, tramite setto murario cieco con altro box pertinenziale di altra unità immobiliare non eseguita;
- a **est**, tramite setto murario di contenimento con terrapieno sottoposto ad aree condominiali lato *Via Cervinia*.

I confini del box Auto sub. 138, nel loro complesso, risultano agevolmente distinguibili e individuabili, sui luoghi e per confronto con le planimetrie catastali e digitalizzata, in quanto delimitati da setti murari e saracinesca di ingresso.

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

Ing. Luca Angelino

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.

Ing. Luca Angelino

Risposta al QUESITO n.3

Il compendio pignorato consiste del LOTTO UNICO, comprensivo di appartamento e box auto pertinenziale, identificato con i seguenti DATI CATASTALI ATTUALI:

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

- **Appartamento 2° piano Scala U int. 7 del Fabbricato B**, ubicato in Angri Via Cervinia n. 162, censito in: N.C.E.U. Angri (SA) FL 10 Part. 49 sub.89.
- **Box Auto piano S1 Scala U int. 12 del Fabbricato B**, ubicato in Angri Via Cervinia n. 162, censito in: N.C.E.U. Angri (SA) FL 10 Part. 49 sub.138.

Nel LOTTO UNICO rientra anche la condivisione delle parti comuni del fabbricato condominiale (Condominio Desiderio)

ULTERIORI NOTE CATASTALI:

Si rappresenta che nel titolo di proprietà principale, per Notaio OMISSIS:

- *Il Box auto risultava censito al Foglio 10 part. 672 sub. 62;*
- *L'appartamento risultava censito al Foglio 10 part. 672 sub. 13;*

Pertanto i dati catastali attuali di particella e subalterni, scaturiscono da variazioni catastali successive alla compravendita del OMISSIS ed in ogni caso le planimetrie catastali che furono protocollate il 13/01/1976, recano sia i pregressi identificativi che gli attuali identificativi, non sussistendo alcuna perplessità circa l'individuazione univoca dei cespiti.

Con riferimento all'assetto planimetrico catastale dell'appartamento **sub. 89**, ex sub. 13, si rappresenta quanto segue:

- La planimetria catastale dell'Appartamento ex sub. 13, riportava un doppio ingresso da pianerottolo comune (attualmente è invece presente un unico ingresso). Inoltre detta planimetria conteneva assetto della zona giorno più di impostazione rigida rispetto all'open space attualmente **posto in essere in economia** e senza riaggiornamento planimetrico catastale. Per completezza di informazione, si riporta di seguito, la rappresentazione planimetrica catastale, onde visualizzare le difformità nella distribuzione interna:

Ing. Luca Angelino



Data provenance: 13/01/1976 - Data: 10/02/2005 - a: T532605 - Repository: NGLLC1004M14108A

All.5a: Planimetria Catastale App. attuale sub. 89, ex sub. 13, con evidenziata la zona giorno, la cui distribuzione interna ha subito modifiche di fatto

Ing. Luca Angelino

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

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

LOTTO UNICO E.I. 140/2024

L'esperto ha configurato il **LOTTO UNICO**, comprensivo di Appartamento e Box Auto pertinenziale, che viene di seguito sinteticamente riportato, unitamente all'indicazione del prezzo base di vendita:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: Quota 1/1 di Appartamento per civile abitazione in fabbricato plurifamiliare.

L'Appartamento sub. 89 è ubicato al Piano Secondo del "Fabbricato B", contraddistinto dal numero di interno 7, all'interno del più esteso complesso condominiale "Condominio Desiderio". Si articola in ampio ingresso / soggiorno con disimpegno di circa **33,9 mq**, dotato di affaccio balconato su parti condominiali. Sulla destra per chi entra è presente la zona cucina di circa 30,3 mq dotata di spazioso affaccio balconato sul prospetto posteriore del fabbricato. La cucina è dotata anche di comodo ripostiglio/dispensa di circa **7,07 mq**. Attraverso il disimpegno, sulla sinistra, si accede ai due bagni, principale e di servizio di mq pari a circa, rispettivamente, **5,56 e 7,34**. Sul fondo dell'appartamento è organizzata la zona notte, con due camere di **16,46 e 18,8 mq**, entrambe dotate di affacci finestrati, oltre ad un comodo ripostiglio. La superficie utile dell'appartamento è pari a circa **89,32 mq**, mentre le superfici balconate presentano una superficie di circa **13,92 mq** complessivi. Di recente l'appartamento è stato sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti in economia, che hanno comportato una diversa distribuzione degli ambienti interni, rifacimenti impiantistici e sostituzione delle pavimentazioni. È presente caldaia termo - autonoma, alimentata con gas di città, ed impianto di riscaldamento (radiatori). Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è sostanzialmente buono.

Ing. Luca Angelino

Il Box Auto sub. 138 è ubicato al piano cantinato del Fabbricato B del **"Condominio Desiderio"** ed è contraddistinto dal numero di interno **12**. Ha una superficie di circa **15,6 mq** e consente di alloggiare, al massimo, un'auto di media cilindrata (*dimensioni pari a circa 6,00 m x 2,60 m*). È accessibile tramite saracinesca avvolgibile ed è dotato di impianto di illuminazione. Sono presenti taluni fenomeni di degrado (*umidità di risalita, sfogliatura e distacco intonaci*) che riguardano principalmente la parte bassa dei setti murari e la parete sul fondo del box.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

- **Appartamento 2° piano Scala U int. 7 del Fabbricato B**, ubicato in Angri *Via Cervinia n. 162*, censito in: *N.C.E.U. Angri (SA) FL 10 Part. 49 sub.89*.
- **Box Auto piano S1 Scala U int. 12 del Fabbricato B**, ubicato in Angri *Via Cervinia n. 162*, censito in: *N.C.E.U. Angri (SA) FL 10 Part. 49 sub.138*.

CONFINI APPARTAMENTO sub. 89 (ex sub. 13)

L'Appartamento part. 49 sub. 89, al livello del piano secondo con numero d'interno **7** Fabbricato "B", risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite ballatoio comune di ingresso, con attualmente una sola porta di accesso *interno 7* di piano secondo, con parti condominiali comprensive di corpo scala, ascensore e pianerottolo;
- a **ovest**, tramite affacci balconati con spazi condominiali sul lato di ingresso al livello dei box interrati;
- a **sud**, tramite affacci finestrati con spazi condominiali che a loro volta prospettano sulla *SP3C toponimo locale Via Adriana*;
- ad **est**, tramite affacci finestrati e balconati degli ambienti di servizio, con vanella condominiale.

I confini dell'Abitazione sub. 89 nel loro complesso, risultano agevolmente distinguibili e individuabili, sui luoghi e per confronto con le planimetrie catastali e digitalizzata, in quanto delimitati da setti murari, ingresso ed affacci finestrati e balconati.

Seguono Confini Box Auto: →

Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

CONFINI Box Auto sub. 138 (ex sub. 62)

Il Box Auto part. 49 sub. 138, al livello del piano cantinato con numero di interno 12 del Fabbricato "B", risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite setto murario con altro box pertinenziale di altra unità immobiliare non eseguita;
- a **ovest**, tramite saracinesca interno 12, con area di manovra condominiale connessa a rampa di accesso;
- a **sud**, tramite setto murario cieco con altro box pertinenziale di altra unità immobiliare non eseguita;
- a **est**, tramite setto murario di contenimento con terrapieno sottoposto ad aree condominiali lato Via Cervinia.

I confini del box Auto sub. 138, nel loro complesso, risultano agevolmente distinguibili e individuabili, sui luoghi e per confronto con le planimetrie catastali e digitalizzata, in quanto delimitati da setti murari e saracinesca di ingresso.

VALORE base d'asta LOTTO UNICO (Quota 1/1) = 148.000,00 €

(diconsi centoquarantottomila euro)

Ing. Luca Angelino

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 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'istestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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

Risposta al QUESITO n.5

All'esito di una disamina della *Certificazione Notarile OMISSIS datata OMISSIS (cfr. All.3a)*, e per confronto con *l'Atto OMISSIS*, acquisito dal sottoscritto CTU, risulta il **LOTTO UNICO** di Appartamento e Box auto pertinenziale, all'epoca con i vecchi identificativi, essere stato acquistato in regime patrimoniale di separazione legale dei beni dall'Esecutata *Sig.ra OMISSIS*, in virtù del seguente atto di compravendita (cfr. All.3b):

- **All.3b) Titolo di Proprietà Principale: Atto di Compravendita per Notaio OMISSIS del OMISSIS, registrato a OMISSIS il OMISSIS al n° OMISSIS trascritto il OMISSIS a OMISSIS ai numeri OMISSIS. In tale Atto l'Esecutata OMISSIS compra i cespiti afferenti al LOTTO UNICO dal Sig. OMISSIS.**

Si specifica altresì il regime patrimoniale di separazione dei beni, che configura la proprietà in come piena ed esclusiva in quota 1/1.

Con riferimento alle **provenienze ultraventennali**, il suolo su cui fu realizzato il fabbricato di *Condominio Desiderio*, era pervenuto al Sig. OMISSIS, dallo stesso OMISSIS, con *Atto di Vendita ed Appalto per Notaio OMISSIS registrato a OMISSIS in data OMISSIS al numero OMISSIS e trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, con OMISSIS*. In tale Atto il OMISSIS si riservava talune unità immobiliare future del realizzando fabbricato, tra le quali quella poi alienata nel 2014 all'Esecutata.

Per confronto con il testo stesso del rogito notarile OMISSIS, in termini più che ultraventennali, si desume che OMISSIS acquisì il suolo ancora tempo addietro, con *Atto di Compravendita per Notaio OMISSIS, registrato a OMISSIS il OMISSIS al numero OMISSIS e trascritto a OMISSIS*

Ing. Luca Angelino

Pertanto risulta pienamente confermata continuità trascrittiva più che ultraventennale.

Per ulteriori dettagli si rimanda al confronto comparato, in All.ti3, tra Certificazione Notarile sostitutiva per Notaio OMISSIS ed Atto di Compravendita per Notaio OMISSIS.

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

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

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 una autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data**

Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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.

Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli **aspetti edilizi** a seguito della disamina del rogito 2014, e considerando altresì le pregresse vicissitudini di area di sedime e fabbricato si rappresenta quanto segue:

- Il Fabbricato *Condominio Desiderio* fu costruito con **Licenza Edilizia originaria 237 del 31/08/1968** e successiva **Variante n°95 del 27/11/1970**, entrambe rilasciate dal Comune di Angri;
- Il rogito del 2014 per Notaio OMISSIS, reca in allegato, oltre alle planimetrie catastali, anche l'Attestato di Prestazione Energetica dell'intero fabbricato, secondo il quale l'edificio condominiale, alla data del **28/07/2014**, viene collocato in Classificazione Energetica "G"
- Le planimetrie catastali originarie, che recano ancora la ditta OMISSIS, furono presentato con **prot. n°18 del 13/01/1976**.

Stanti i crismi di regolarità originaria, vi è comunque da rilevare che, all'esito dell'Accesso CTU del 14/02/2025, la constatazione di modifiche della distribuzione interna dell'Appartamento attuale sub. 89, ex sub. 13, che presenta, all'attualità, unica porta di accesso e registra modifiche nella distribuzione interna con creazione di ampio open space in zona giorno.

Fermo restando ogni parere degli Enti preposti per competenza (**Comune di Angri ed Agenzia del Territorio/Catasto**), avendo ravvisato tali elementi di difformità, **pur in un contesto di sagoma bloccata**, a fini puramente estimativi, nella formazione del Prezzo Base di Vendita, il sottoscritto CTU ravvede fattori minusvalenti legati a residue operazioni di riallineamento Catastale/Edilizio allo stato effettivo luoghi tramite DocFa, CILA in sanatoria e SCA, tradotti in una opportuna aliquota percentuale, specificata al successivo Quesito 12 di stima.

Per ulteriori dettagli circa gli aspetti edilizi si rimanda alla consultazione del rogito in gruppo allegati 3.

Ing. Luca Angelino

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto agli interni CTU/ Custode del **14/02/2025**:

- L'Appartamento e Box pertinenziale risultano *privi di contratti di locazione e materialmente fruiti dalla stessa esecutata Sig.ra OMISSIS, unitamente al suo nucleo familiare*, con beni mobili di proprietà del nucleo familiare stesso ed utenze intestate al coniuge Sig. OMISSIS.

Il LOTTO UNICO è dunque libero da contratti di locazione verso terzi, opponibili alla E.I. 140/2024, ed in ogni caso sullo stato di possesso potrà meglio relazionare, anche in itinere, la Preg.ma Custodia Giudiziale.

Ing. Luca Angelino

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).

Ing. Luca Angelino

Risposta al QUESITO n.8

Sul **LOTTO UNICO** insiste esclusivamente il Pignoramento sul quale è incardinata la presente **E.I. 140/2024**, trascritto sugli attuali identificativi, e l'ipoteca volontaria da cui trae origine, e dunque alla base del titolo esecutivo, risalente al 2014 e trascritta sugli originari identificativi dei beni. Gli estremi delle formalità pregiudizievoli sono di seguito riportati (cfr. *All.ti6 e 2*):

- **All.2a) Atto di Pignoramento immobiliare** del OMISSIS, soggetto a trascrizione;
- **All.2b) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare** del OMISSIS, ai numeri OMISSIS, **per il diritto di piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO (Attuali identificativi): Quota 1/1 Appartamento per civile abitazione Cat. A/2 censito al NCEU **Angri** (SA) Foglio **10**, Part. **49** Sub. **89**, in Via Cervinia n°162, Secondo Piano, Interno 7, oltre **Box Auto Pertinenziale**, in Piano Seminterrato e censito in NCEU **Angri** (SA) Foglio **10**, Part. **49** Sub. **138** Cat. **C/6**;

a favore di OMISSIS (*Creditore Procedente*) e contro OMISSIS (*Debitrice*). *Pignoramento trascritto per 144.516,00€ oltre interessi e spese*;

- **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del Titolo Esecutivo*). *Ipoteca* iscritta il OMISSIS ai numeri OMISSIS, *sul LOTTO UNICO ex sub. 13 part. 672, appartamento interno 7 di piano secondo (attuale sub. 89 part. 49) e sul box ex sub 62 part. 672 (attuale sub. 138 part. 49)* a favore di OMISSIS (*Vecchia denominazione dell'attuale Procedente OMISSIS*) e contro OMISSIS, *in qualità di Debitore datore di Ipoteca e OMISSIS, in qualità di Debitore non datore di Ipoteca*. Ipoteca volontaria iscritta per **130.000,00 €** oltre interessi e spese.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla consultazione diretta dell'elenco estratto dal sottoscritto CTU e riportato in Allegati 2 e 6 del Volume allegati

Ing. Luca Angelino

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

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

Risposta al QUESITO n.9

Si precisa che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale ma afferiscono a complesso condominiale "**Condominio Desiderio**" costruito su suolo privato, alienato da OMISSIS con *Atto di Vendita ed Appalto per Notaio OMISSIS registrato a OMISSIS in data OMISSIS al numero OMISSIS e trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, con OMISSIS.*

Ing. Luca Angelino

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 condominiale attuale part. 49 ex part. 672, che prende il nome dal proprietario del suolo (*Condominio Desiderio di Via Cervinia civ. 162*), risulta provvisto di Amministratore Condominiale nella persona dell'Avv. OMISSIS cell. OMISSIS, mail: OMISSIS, pec: OMISSIS.

A seguito di:

- **All.8) Istanza CTU circa richiesta Oneri Condominiali Pendenti** del 11/07/2025 e riscontro Amm. Avv. OMISSIS del 13/07/2025 si

Si è avuto modo di apprendere quanto segue:

- La quota condominiale ordinaria mensile, relativa ad appartamento e box, è pari a circa **30,00€ mensili per complessivi 360,00€ annui**;
- Non sussistono significativi oneri condominiali pendenti all'attualità, salvo quanto potrà relazionare in itinere di procedura la Preg.ma Custodia Giudiziale;
- Il Condominio Desiderio si avvantaggia di benefici su bilancio condominiale per la circostanza secondo cui le quote condominiale vengono compensate con l'incasso di un canone di locazione versato dalla OMISSIS, per la locazione di una porzione di lastrico solare di circa 30 mq per l'installazione e l'esercizio di impianti ed infrastrutture di reti radio e tele/videocomunicazione elettronica.
- In prospettiva, tuttavia, potrebbe risultare necessario un incremento delle quote condominiali a vantaggio di copertura integrale delle spese annue

Per ulteriori dettagli circa gli aspetti condominiali si rimanda alla consultazione del Gruppo Allegati 8.

Ing. Luca Angelino

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

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

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

Risposta al QUESITO n.11

Si è già precisato anche in verbale accesso CTU del **14/02/2025**, oltre che all'esito del resoconto dell'Amministrazione datato **13/02/2025**, quanto segue, in termini di aspetti condominiali del fabbricato ex part. 672, attuale part. 29 *Condominio Desiderio* di Via Cervinia n°162 in Angri:

- La quota condominiale ordinaria mensile, relativa ad appartamento e box, è pari a circa **30,00€ mensili** per complessivi **360,00€ annui**;
- Non sussistono significativi oneri condominiali pendenti all'attualità, salvo quanto potrà relazionare in itinere di procedura la Preg.ma Custodia Giudiziale;
- Il Condominio Desiderio si avvantaggia di benefici su bilancio condominiale per la circostanza secondo cui le quote condominiale vengono compensate con l'incasso di un canone di locazione versato dalla OMISSIS, per la locazione di una porzione di lastrico solare di circa 30 mq per l'installazione e l'esercizio di impianti ed infrastrutture di reti radio e tele/videocomunicazione elettronica.
- In prospettiva, tuttavia, potrebbe risultare necessario un incremento delle quote condominiali a vantaggio di copertura integrale delle spese annue

Ing. Luca Angelino

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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

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

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

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

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

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

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

Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Risposta al QUESITO n.12

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

LOTTO UNICO: Quota 1/1 di Appartamento per civile abitazione in fabbricato plurifamiliare.

L'Appartamento sub. 89 è ubicato al Piano Secondo del "Fabbricato B", contraddistinto dal numero di interno 7, all'interno del più esteso complesso condominiale "**Condominio Desiderio**". Si articola in ampio ingresso / soggiorno con disimpegno di circa 33,9 mq, dotato di affaccio balconato su parti condominiali. Sulla destra per chi entra è presente la zona cucina di circa 30,3 mq dotata di spazioso affaccio balconato sul prospetto posteriore del fabbricato. La cucina è dotata anche di comodo ripostiglio/dispensa di circa 7,07 mq. Attraverso il disimpegno, sulla sinistra, si accede ai due bagni, principale e di servizio di mq pari a circa, rispettivamente, 5,56 e 7,34. Sul fondo dell'appartamento è organizzata la zona notte, con due camere di 16,46 e 18,8 mq, entrambe dotate di affacci finestrati, oltre ad un comodo ripostiglio. La superficie utile dell'appartamento è pari a circa 89,32 mq, mentre le superfici balconate presentano una superficie di circa 13,92 mq complessivi. **Di recente l'appartamento è stato sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti in economia, che hanno comportato una diversa distribuzione degli ambienti interni, rifacimenti impiantistici e sostituzione delle pavimentazioni.** È presente caldaia termo - autonoma, alimentata con gas di città, ed impianto di riscaldamento (radiatori). Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è sostanzialmente buono.

Si riportano, altresì, le planimetrie digitalizzate per sintetizzare in maniera ancora più intellegibile le caratteristiche dimensionali e le destinazioni d'uso di Appartamento e locale box.

Segue Computo Superfici App. part. 89: →

Ing. Luca Angelino

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

E.I. 140/2024 G.E.I. Dott. Pasquale VELLECA

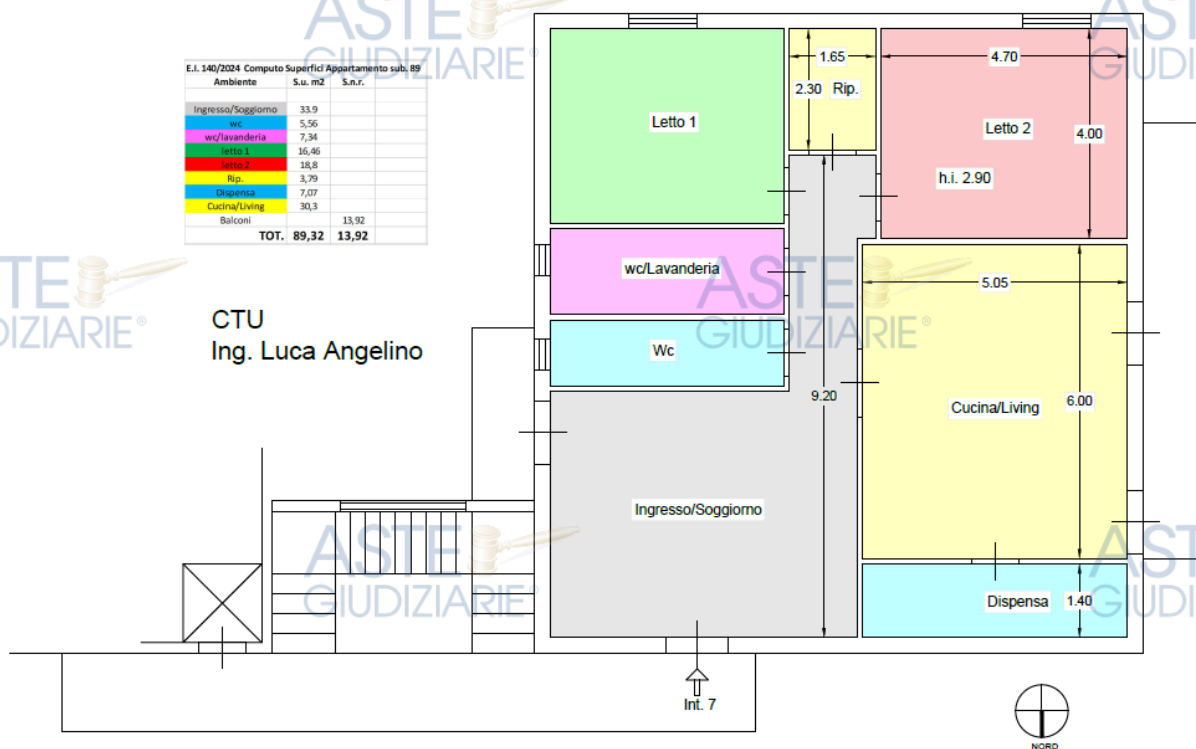
NCEU Angri Fl. 10 part. 49 sub. 89

Appartamento di Piano Secondo al Fabbricato B, int. n°7

Computo Superfici

E.I. 140/2024 Computo Superfici Appartamento sub. 89		
Ambiente	S.u. m2	S.n.r.
Ingresso/Soggiorno	33,9	
Wc	5,56	
wc/lavanderia	7,34	
Letto 1	16,46	
Letto 2	18,8	
Rip.	3,79	
Dispensa	7,07	
Cucina/Living	30,3	
Balconi		13,92
TOT.	89,32	13,92

CTU
Ing. Luca Angelino



Seguono Riepilogo Caratteristiche e consistenze Metriche Box Auto sub. 138: →

Ing. Luca Angelino

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Il Box Auto sub. 138 è ubicato al piano cantinato del Fabbricato B del **"Condominio Desiderio"** ed è contraddistinto dal numero di interno **12**. Ha una superficie di circa **15,6 mq** e consente di alloggiare, al massimo, un'auto di media cilindrata (*dimensioni pari a circa 6,00 m x 2,60 m*). È accessibile tramite saracinesca avvolgibile ed è dotato di impianto di illuminazione. Sono presenti taluni fenomeni di degrado (*umidità di risalita, sfogliatura e distacco intonaci*) che riguardano principalmente la parte bassa dei setti murari e la parete sul fondo del box.

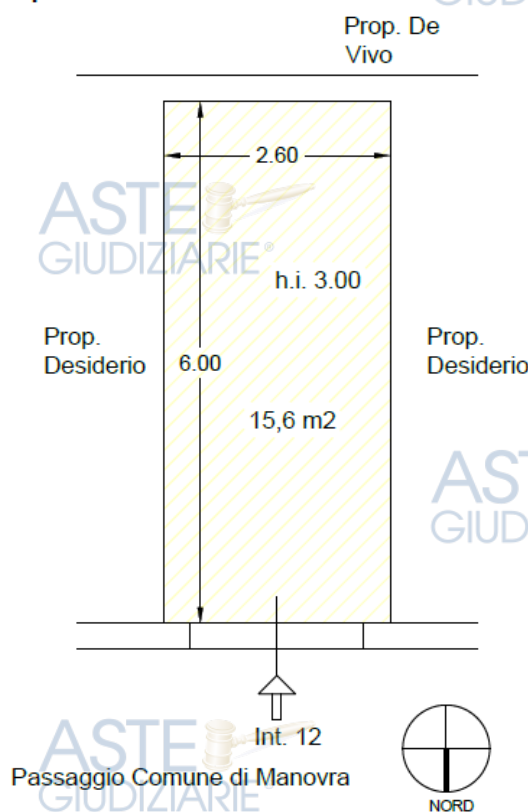
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

E.I. 140/2024 G.E.I. Dott. Pasquale VELLECA

NCEU Angri Fl. 10 part. 49 sub. 138

Box Auto di Piano Catinato al Fabbricato B, int. n°12

Computo Superfici



CTU
Ing. Luca Angelino

Preso atto dello stato discreto di conservazione e manutenzione dell'immobile App. **sub. 89** part. 138, pur con talune difformità sotto i profili catastale ed edilizio, da contemperare nella formazione del prezzo base di vendita, tramite opportuna aliquota percentuale legata ad oneri di riallineamento allo stato effettivo luoghi delle rappresentazioni assentite presso catasto ed UTC, secondo facoltà dell'Acquirente, nonché dello stato modesto di conservazione del box auto **sub. 138** con problematiche relative a sfogliatura, umidità e distacco intonaci, da contemperare sempre nella formazione del prezzo base di vendita tramite aliquota minusvalente legata al ripristino e rimessa a nuovo, è stato espedito dal CTU, il seguente procedimento di stima:

Ing. Luca Angelino

- **Procedimento di stima indiretto LOTTO su base mono parametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*: il valore unitario con riferimento ai valori centrali degli intervalli di confidenza di *appartamenti e box auto afferenti alla fascia media*, a partire dal quale, successivamente è stato operato ulteriore controllo con valore comparativo diretto di bene analogo per orizzonte spaziale.

Seguono, dunque, dettagli del procedimento estimativo:

Illustrazione procedimento mono parametrico di stima su base indiretta

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

Ing. Luca Angelino

- 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 m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipo civile e Box Auto di fascia media* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località centrale della Città di Angri (comprendente anche Via Cervinia) ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO.

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

- **All.7a) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi ad Appartamenti e Box Auto in *Via Cervinia, già Via Vicerino*, nel Comune di Angri;
- **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi ad Appartamenti e Box Auto in *Via Cervinia, già Via Vicerino*, nel Comune di Angri (estratti dal *borsino immobiliare.it*);
- **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro** relativi ad Appartamenti e Box Auto in *Via Cervinia, già Via Vicerino*, nel Comune di Angri (estratti dal *Listino Ufficiale Quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia*);
- **All.7d) Quotazioni Comparative Dirette** relative ad Appartamenti e Box Auto ricadenti nello stesso orizzonte spaziale di *Via Cervinia* nel Comune di Angri.

Dalle Fonti Indirette precedentemente illustrate si ottiene il primo Valore Unitario medio di seguito riportato:

Valore Unitario medio Appartamenti desunto da Fonti Indirette (cfr. All.ti7a, b, c)

$$V_{\text{unitario Medio App. sub. 89.}} = \frac{\left(\frac{1100+1550}{2} + 1354 + 1500\right)}{3} \approx 1.393,00 \approx \mathbf{1.390,00\text{€/mq}}$$

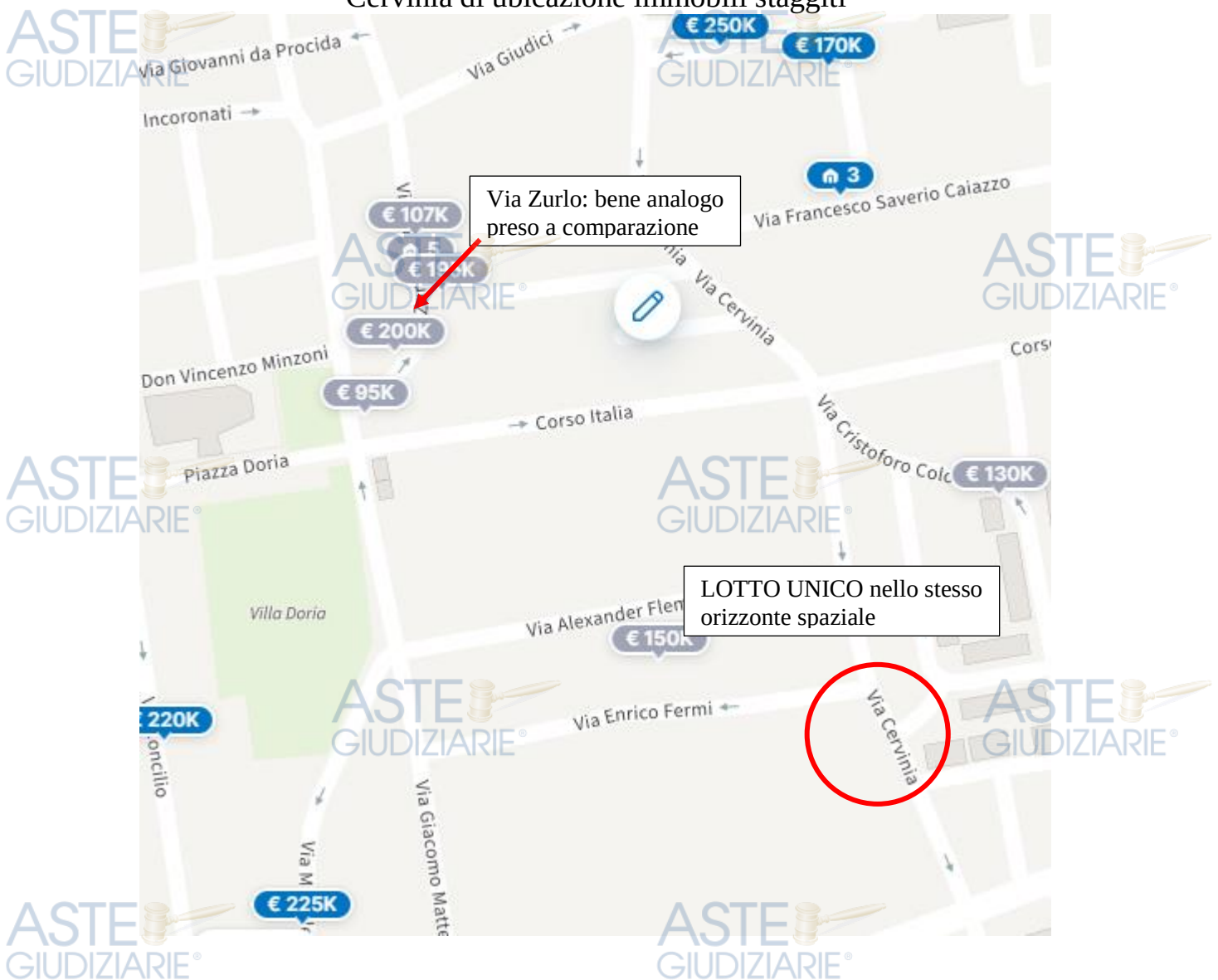
Ing. Luca Angelino

$$V_{\text{unitario}} \text{ Medio Box sub. 138.} = \frac{\left(\frac{940+1200}{2} + 1028 + 1500\right)}{3} \approx 1.199,33 \approx \mathbf{1.200,00\text{€/mq}};$$

Si riporta poi sinteticamente, di seguito, la georeferenziazione dell'offerta immobiliare diretta presa a comparazione, per il massimo grado di analogia rispetto al compendio da stimare (cfr. All.to 7d)

Quotazioni da Fonti Dirette www.immobiliare.it

Appartamento con Box auto in Via Zurlo, prossima per orizzonte spaziale a Via Cervinia di ubicazione immobili staggiti



Ing. Luca Angelino



Appartamento via Zurlo, Centro, Angri
Angri • Via Zurlo

€ 195.000

 5 locali

 118 m²

 2 bagni

 Piano 2

 Ascensore

 Balcone

Caratteristiche

 **Tipologia**
Appartamento

 **Contratto**
Vendita | Immobile a reddito

 **Piano**
2

 **Piani edificio**
8

 **Ascensore**
Sì

 **Superficie**
118 m² | commerciale 124 m²

 **Locali**
5

 **Camere da letto**
3

 **Cucina**
Cucina abitabile

 **Bagni**
2

 **Arredato**
No

 **Balcone**
Sì

 **Terrazzo**
No

 **Box, posti auto**
1 in box privato/box in garage

 **Riscaldamento**
Autonomo

L'appartamento presenta condizioni di manutenzione analoghe ed il box auto risulta meritevole di analoghi interventi di recupero.



Ing. Luca Angelino



Ing. Luca Angelino



Desumendo dunque il Valore Unitario dal rapporto Valore Totale su Superficie Commerciale Equivalente, si ottiene:

Valore Unitario Bene preso a comparazione desunto da Fonti Comparative Dirette

$$V_{\text{unitario Bene preso a comparazione}} = \frac{195.000\text{€}}{124 \text{ m}^2} \approx 1572,58 = \mathbf{1.570,00\text{€/mq}}$$

(Valore unitario dello stesso ordine di grandezza del precedente con particolare riferimento al Valore Unitario dell'Appartamento)

Eseguendo dunque la media equiponderale tra le fonti dirette ed indirette si otterrà, dunque, **un Valore Unitario di Base per la stima** ancora maggiormente congruente per l'Appartamento, ovviamente al netto delle detrazioni per lievi crismi di irregolarità:

Valore Unitario Base stima Appartamento

$$V_{\text{unitariobase.}} = \frac{1.390 + 1570}{2} = \mathbf{1.480,00\text{€/mq}}$$

Applicando tali valori unitari alle diverse consistenze metriche superficiali per come sopra evidenziate, e omogeneizzando con i più adeguati coefficienti di merito o aliquote di omogeneizzazione le pertinenze balconate, nonché praticando i fattori minusvalenti evidenziati sia all'irregolarità distributive interne dell'Appartamento, sia alle necessità manutentive del Box Auto, risulterà il seguente **prezzo base di vendita**:

Seguono Stima Valore Base d'Asta LOTTO UNICO: →

Ing. Luca Angelino

STIMA VALORE BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO

(in cifra tonda)

- Interni Appartamento sub.89 = $1,00 \times 89,32 \text{ mq} \times 1480,00 \text{ €/mq} \approx 132.193,60 = 132.000,00\text{€}$;
- Balconate Appartamento sub.89 = $0,25 \times 13,92 \text{ mq} \times 1480,00 \text{ €/mq} \approx 5.150,40 = 5.000,00\text{€}$;
- Interni Box Auto sub.138 = $1,00 \times 15,60 \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} \approx 18.720,00 = 19.000,00\text{€}$;
- Plusvalenze legate a contesto condominiale con antenna produttiva di reddito, cancello metallico, a vantaggio di sicurezza e di protezione, del livello box auto, presenza di fasce di rispetto distanziatrici della viabilità principali $\approx +2,5\%$ (su 132.000,00€) $\approx +3.000\text{€}$ in cifra tonda;
- Minusvalenze legate a opportunità di recupero Box Auto sub. 138 da fenomeni di degrado per umidità: -20% (su 19.000,00€) $\approx -4.000\text{€}$ in cifra tonda;
- Minusvalenze per riallineamento catastale/edilizio distribuzione interna App. sub., 89 allo STATO EFFETTIVO LUOGHI tramite DOCFA, Cila Asseverativa e SCA: -5% (su 132.000,00€) $\approx -7.000\text{€}$ in cifra tonda;

Sommando algebricamente al valore base le aggiunte e le detrazioni si ottiene, in definitiva, il prezzo base di vendita

VALORE base d'asta intero LOTTO UNICO di App. + Box Auto

(132.000 + 5.000 + 19.000 + 3.000 - 4.000 - 7.000) euro = 148.000,00

148.000,00€;

(Diconsi centoquarantottomila euro)

Ing. Luca Angelino

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.13

Si è già precisato ai quesiti iniziali su descrizione e titolarità, come il sottoscritto CTU abbia configurato il **LOTTO UNICO**, in quanto il Box auto riveste carattere pertinenziale rispetto all'Appartamento, ed entrambi i cespiti **risultano interamente pignorati per il diritto di proprietà piena ed esclusiva in danno della Debitrice OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F.: OMISSIS, il cui regime patrimoniale, di separazione legale dei beni, non influisce sul carattere di proprietà piena ed esclusiva in quota 1/1 dei cespiti, la cui provenienza è scaturita da Atto di Compravendita con provenienze ultraventennali perfettamente ricostruite.**

Poiché il Pignoramento aggredisce l'interezza dei beni non si pongono questioni divisionali, nemmeno legate al regime patrimoniale.

Ing. Luca Angelino

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.14

Si ribadisce che la Debitrice OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F.: OMISSIS risulta coniugata con il Sig. OMISSIS in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, e pertanto è proprietaria piena ed esclusiva dei cespiti afferenti al LOTTO UNICO. E dunque non si pongono aspetti divisionali, nemmeno legati a stato civile e regime patrimoniale.

Ing. Luca Angelino

CONGEDO C.T.U.

Grato 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.

Da ultimo confermo la mia presenza in udienza 16/09/2025, già fissata dall'Ill.mo G.E. Dott. Pasquale Velleca.

Con Osservanza

Sarno 01/08/2025

IL CTU

Ing. Luca Angelino

Ing. Luca Angelino

ELENCO ALLEGATI

(tutti oggetto di deposito telematico)

- **Allegati 1** - Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da *All.to 1a ad all.1b*);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento (da *All.to 2a ad All.to 2e*);
- **Allegati 3** - Titolo di Proprietà e Certificazione Notarile (da *All.to 3a ad All.to 3b*);
- **Allegati 4** - Comunicazione e Verbali Accessi Congiunti Custode - CTU (da *All.to 4° a All.to 4c*);
- **Allegati 5** - Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All.to 5a ad All.to 5b*);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie Formalità Pregiudizievoli al 22/07/2025 (da *All.to 6a ad All.to 6b*);
- **Allegati 7** - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP, Fonti comparative Dirette (da *All.to 7a ad All.to 7d*);
- **Allegati 8** -Aspetti Condominiali (*All.to 8a*);
- **Allegati 9** -Rilievi Metrici e Grafici di Inquadramento (da *All.to 9a ad All.to 9d*);

Ing. Luca Angelino