

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All' **Ill.mo Sig. Giudice Dott. PASQUALE VELLECA**
(ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi)
Relazione peritale dell'esperto stimatore

Procedura Esecutiva
Numero di ruolo: R.G.E. 143/2024

Promossa da:
...omissis... quale creditore procedente

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

...omissis...;

...omissis...;

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi)

L'incarico si è articolato nel seguente sviluppo:

udienza :21/04/2026;

termine deposito relazione :21/03/2026.

A) PREMESSA

B) QUESITO

C) OPERAZIONI PERITALI

D) RISPOSTA AL QUESITO

A) PREMESSA

Con ordinanza di nomina del 10/09/2025 (notificata tramite PEC in data 11/09/2025) il Giudice del Tribunale di Nocera Inferiore - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - dott.ssa Maria Troisi ha nominato la sottoscritta dott. ing. Boscaglia Paola Grazia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°5469 - SEZ. A ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, residente in via Arsenale, 12 Maiori (SA), quale esperto per la procedura esecutiva in epigrafe

Pag. 1

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

convocandola ad accettare l'incarico entro quindici giorni dalla comunicazione della nomina espletando per via telematica il giuramento ed, altresì, l'acquisizione del quesito formulato.

In data 24/09/2025 la sottoscritta, accettato l'incarico (termine di giorni quindici decorrenti dall'11/09/2025, esclusivamente con modalità telematica), ha pronunciato il giuramento di rito, trasmesso in data 24/09/2025 e notificato tramite pec; la sottoscritta in qualità di esperto ha recepito copia del quesito (verbale di accettazione di incarico di stima) formulato dal Giudice dell'esecuzione contestualmente alla nomina.

Si premette che ...omissis... in forza di un contratto di cessione di crediti, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 130/1999 e dell'art. 58 T.U.B., si è resa cessionaria, a titolo oneroso e pro soluto, di un portafoglio di crediti pecuniari nella titolarità della società cedente, i cui obblighi pubblicitari sono stati assolti mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. In virtù della richiamata vicenda traslativa la [REDACTED] è divenuta titolare esclusiva, a tutti gli effetti di legge, delle ragioni di credito già vantate dalla cedente nei confronti ...omissis.... **Tanto premesso ...omissis..., rappresentata e difesa dagli**

[REDACTED] **quale cessionaria delle ragioni di credito in parola INTERVIENE nella procedura esecutiva immobiliare, iscritta al R.G.E. n. 143/2024 del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa da ...omissis...**

B) QUESITO

Il Giudice ha chiesto all'esperto incaricato di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (**e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14**) l'esperto deve acquisire **SEMPRE il certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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 le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

Pag. 5

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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

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

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

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

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

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. 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**.

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**

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

(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:

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità;**
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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.

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

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

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).

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

Pag. 10

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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.

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

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

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1 .”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;**
- **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.

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

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

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

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

Pag. 13

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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

Nell'ipotesi 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);

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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

A quest’ultimo riguardo, l’esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell’immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

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

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

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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l’esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

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

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

Pag. 16

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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.).

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

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

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

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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).

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.

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od 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.

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.

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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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.

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato;
- 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 NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI “IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC.”

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

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti 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

Pag. 21

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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.

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.

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

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

marginale 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.

C) OPERAZIONI PERITALI

C1) Svolgimento delle operazioni peritali

Come da disposizione del G.E. nel verbale di conferimento di incarico di stima in data 24/09/2025 la sottoscritta, accettato l'incarico (termine di giorni quindici decorrenti dall'11/09/2025, esclusivamente con modalità telematica), ha pronunciato il giuramento di rito, trasmesso in data 24/09/2025 e notificato tramite pec; la sottoscritta in qualità di esperto ha ricevuto copia del quesito (verbale di accettazione di incarico di stima) formulato dal Giudice dell'esecuzione contestualmente alla nomina, le operazioni peritali hanno avuto inizio contestualmente con l'esame degli atti.

In data 09/10/2025 la sottoscritta ha acquisito telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio uff. prov.le di Salerno le visure catastali, le planimetrie dei beni, nonché l'estratto di mappa.

La sottoscritta ha svolto, previa comunicazione alle parti (All.2), operazione peritale di sopralluogo **in data 22/10/2025 alle ore 15:30** presso il bene sito nel Comune di Fisciano (SA), via Dietro Rocchi, piano T-I individuato catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 26, particella n. 99, sub. 7. Tale operazione è avvenuta alla presenza del custode giudiziario del compendio immobiliare avv. Federica Lavorante, ...omissis..., nella qualità di figlio dell'esecutato ...omissis... comproprietario dell'immobile e del collaboratore della scrivente ing. Luigi De Iulii. Le operazioni hanno avuto per oggetto una completa ricognizione dei luoghi con acquisizione di misurazioni, fotografie e dati; sono state concluse con la redazione e la firma del processo verbale (All.2).

In data 13/10/2025 la sottoscritta ha inviato all'ufficio protocollo ed ai settori Tributi-Anagrafe-Servizi demografici/Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Fisciano (SA) domanda di accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. (All.1).

In data 15/10/2025 la sottoscritta ha acquisito telematicamente quanto richiesto al settore Servizi Demografici del Comune di Fisciano (SA).

In data 05/11/2025 la sottoscritta ha inviato all'ufficio protocollo ed ai settori Tributi/Anagrafe-Servizi demografici/Urbanistica-Edilizia Privata del

Pag. 23

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Fisciano (SA) l'integrazione alla domanda di accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii.; nonché richiesta accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. all'ufficio protocollo ed al settore Anagrafe-Servizi demografici Comune di Baronissi (All.1).

In data 06/11/2025 la sottoscritta ha acquisito telematicamente quanto richiesto al settore Servizi Demografici del Comune di Baronissi (SA).

In data 23/10/2025 la sottoscritta ha acquisito telematicamente quanto richiesto al settore Servizi Finanziari-Tributi del Comune di Fisciano (SA).

In data 10/03/2026 la sottoscritta ha inviato la richiesta accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. all'ufficio protocollo ed al settore Anagrafe-Servizi demografici Comune di Monteforte Irpino (AV) (All.1).

In data 12/03/2026 la sottoscritta ha inviato la richiesta accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. all'ufficio protocollo ed al settore Anagrafe-Servizi demografici Comune di Avellino (AV) (All.1).

In data 12/03/2025 la sottoscritta ha acquisito telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare le dovute visure e gli atti necessari.

In data 07/01/2026 la sottoscritta si è recata presso il Comune di Fisciano (SA) - Settore Urbanistica e Edilizia Privata - per esaminare parte della documentazione richiesta.

In data 21/01/2026 la sottoscritta si è recata presso il Comune di Fisciano (SA) - Settore Urbanistica e Edilizia Privata - per esaminare parte della documentazione richiesta e ritirare quanto necessario.

C2) Principio del contraddittorio e diritto alla difesa

La sottoscritta in qualità di esperto ha comunicato le proprie attività alle parti ed ha svolto ogni attività istruttoria permettendo alle stesse di poter presenziare.

Come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice completata la relazione in data 21/03/2026 la sottoscritta ha provveduto alla consegna della stessa al creditore ed al debitore come da ricevute depositate, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

C3) Conclusione delle attività peritali

La sottoscritta in qualità di esperto, avendo provveduto a compiere ogni attività utile all'esperimento del proprio incarico nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e del diritto alla difesa delle parti, avendo raccolto osservazioni alla relazione peritale, non essendoci state istanze particolari o produzioni documentali

Pag. 24

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

irrituali, procede al completamento della relazione di stima al fine di esaurire il mandato affidato.

D) RISPOSTA AL QUESITO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La sottoscritta ha verificato che la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria, presente in atti ed idonea in quanto costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale - dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo - come da co.2 dell'art. 567 c.p.c. (All. 3).

Si ribadisce quanto riportato e verificato nella stessa, ovvero, che trattasi di procedura esecutiva:

verbale di pignoramento immobili del 16/10/2024, repertorio n. 4410, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 13/11/2024 ai nn. 47540/38833 **a favore di** ...omissis... per la quota di proprietà pari a 18/18; **contro** ...omissis..., per la quota di proprietà pari a 8/18 e ...omissis... per la quota di proprietà pari a 10/18 (All. 4).

Quote di proprietà relative ad immobile sito nel Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi, piano T-1, individuato nel N.C.E.U. al foglio 26, particella n. 99, sub. 7, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01.

Si riferisce che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati nella detta certificazione.

Il tutto meglio illustrato, altresì, nell'allegata documentazione catastale (All.ti 5/6).

Precisamente è stato acquisito e verificato quanto segue:

Visure catastali:

- visura attuale sintetica per soggetto C.F.- ...omissis... (All.5);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F. e T.- ...omissis... (All.5);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F.- ...omissis... (All.5);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F. e T.- ...omissis... (All.5);
- estratto di mappa, visura storica per immobile, planimetria catastale, elaborati planimetrici, verifica confini (All.6).

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 13/11/2024 risulta **essere censito nel N.C.E.U.**:

Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi, piano T-1, **al foglio 26, particella n. 99, sub. 7**, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01.

in ditta a: ...omissis... nuda proprietà 6/18 nuda proprietà 2/18, ...omissis... usufrutto 2/3, ...omissis... nuda proprietà 6/18 nuda proprietà 4/18

Dati derivanti da:

variazione del 15/12/1992 in atti dal 09/02/1999 fus (n. 159.1/1992);

variazione toponomastica del 04/11/2004 pratica n. SA0432856 in atti dal 04/11/2004 (n. 55887.1/2004);

variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si ribadisce quanto riportato e verificato nella stessa certificazione notarile, ovvero, che **ai soggetti eseguiti, l'immobile oggetto di pignoramento, per le proprie quote di pertinenza è così pervenuto:**

al sig. ...omissis..., la quota pari a 2/18 di proprietà per successione, in morte di ...omissis..., deceduto in data 09/09/1999, registrata il 24/11/1999 den. 88/1130, trascritta il 14/12/2000 ai NN. 34304/26874 devoluta per legge (All. 7); **ed, altresì, alla sig.ra** ...omissis... le quote pari a 6/18 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e 2/18 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, **al sig.** ...omissis... le quote pari a 6/18 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e pari a 2/18 di proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 11/05/2000 n. rep. 23953 - per Notaio Ansalone Filippo - trascritto in data 15/05/2000 ai nn. 14025/11242 (All. 8).

Si riferisce che, come disposto dal G.E., il custode giudiziario avv. Federica Lavorante ha provveduto a ripristinare la continuità delle trascrizioni:

- trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...omissis... da parte degli eredi...omissis... (per la quota di 3/18 di proprietà), ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà) e ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà), effettuata in data 23/01/2026 ai numeri 2979 reg. gen. e 2397 reg. part (All. 8bis);

- trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...omissis...da parte dell'erede ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà), effettuata in data 23/01/2026 ai numeri 2980 reg. gen. e 2398 reg. part (All. 11bis).

Precisamente è stato acquisito e verificato quanto segue:

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

Visure ipotecarie:

- atto di pignoramento immobiliare del del 16/10/2024, repertorio n. 4410, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 13/11/2024 ai nn. 47540/38833 a favore di ...omissis... per la quota di proprietà pari a 18/18; contro ...omissis..., per la quota di proprietà pari a 8/18 e ...omissis... per la quota di proprietà pari a 10/18 (All.ti 4/9/10);
- certificato di denunciata successione, in morte di...omissis... deceduto in data 09/09/1999, registrata il 24/11/1999 den. 88/1130, trascritta il 14/12/2000 ai nn. 34304/26874 devoluta per legge (All.ti 7/9/10);
- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 11/05/2000 n. rep. 23953 - per Notaio Ansalone Filippo - trascritto in data 15/05/2000 ai nn. 14025/11242 (All.ti 8/9/10);
- trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...omissis... da parte degli eredi ...omissis... (per la quota di 3/18 di proprietà), ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà) e ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà), effettuata in data 23/01/2026 ai numeri 2979 reg. gen. e 2397 reg. part (All.ti 8bis/9/10);
- atto di compravendita stipulato in data 30/08/1962 - per Notaio dott. Salvatore Sica - registrato in Mercato San Severino il 19/09/1962 al numero 135, trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 29/09/1962 ai nn. 21271/18753 (All. 8ter);
- ispezione ipotecaria per immobile (All.9);
- ispezione ipotecaria per soggetto (All.10);
- iscrizione ipoteca volontaria del 09/05/2008 - registro part. 3272 registro generale 18835 - nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08/05/2008 n. rep. 44687/22204 Notaio Fasano Matteo (All.ti 9/10/11);
- trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...omissis... da parte dell'erede ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà), effettuata in data 23/01/2026 ai numeri 2980 reg. gen. e 2398 reg. part (All.ti 10/11/11bis);
- atto di pignoramento immobiliare del 17/04/2014 n. rep. 2283/2014 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 04/07/2014 ai nn. 22744/19056, a favore di ...omissis..., contro ...omissis... e...omissis... (All.ti 9/10/12);
- ispezione ipotecaria verifica terreni (All.ti 10/13).

Costi di cancellazione:

pignoramento € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria per un totale di euro 294;

iscrizione (ipoteca volontaria) € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria.

Pag. 27

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

Non si rilevano atti per riunione di usufrutto della sig.ra ...omissis..., deceduta in data 20/07/2012.

La sottoscritta riscontrando che il bene pignorato consiste esclusivamente in bene per il quale la suddetta certificazione notarile è completa ed idonea, ha proceduto a rispondere ai successivi quesiti.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del **16/10/2024**, rep. n. 4410, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 13/11/2024 ai nn. 47540/38833 **a favore di ...omissis...** per la quota di proprietà pari a 18/18; **contro ...omissis...**, per la quota di proprietà pari a 8/18 e ...omissis... per la quota di proprietà pari a 10/18 (All. 4).

Trattasi di immobile sito in nel Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi, piano T-1, individuato nel **N.C.E.U. al foglio 26, particella n. 99, sub. 7**, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01 (All.ti 5/6).

Si ribadisce che ai soggetti eseguiti l'immobile oggetto di pignoramento, per le proprie quote di pertinenza, è così pervenuto:

al sig. ...omissis..., la quota pari a 2/18 di proprietà per successione, in morte di ...omissis..., deceduto in data 09/09/1999, registrata il 24/11/1999 den. 88/1130, trascritta il 14/12/2000 ai NN. 34304/26874 devoluta per legge (All. 7); **ed, altresì, alla sig.ra** ...omissis..., le quote pari a 6/18 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e 2/18 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, **al sig.** ...omissis..., le quote pari a 6/18 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e pari a 2/18 di proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 11/05/2000 n. rep. 23953 - per Notaio Ansalone Filippo - trascritto in data 15/05/2000 ai nn. 14025/11242 (All. 8).

Si ribadisce che, come disposto dal G.E., il custode giudiziario avv. Federica Lavorante ha provveduto a ripristinare la continuità delle trascrizioni:

- trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...omissis... da parte degli eredi ...omissis... (per la quota di 3/18 di proprietà), ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà) e ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà), effettuata in data 23/01/2026 ai numeri 2979 reg. gen. e 2397 reg. part (All. 8bis);

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

- trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...omissis... da parte dell'erede ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà), effettuata in data 23/01/2026 ai numeri 2980 reg. gen. e 2398 reg. part (All. 11bis).

Non si rilevano atti per riunione di usufrutto della sig.ra ...omissis..., deceduta in data 20/07/2012. Si riferisce, altresì, che l'immobile pignorato è stato interessato da atto di compravendita stipulato in data 30/08/1962 - per Notaio dott. Salvatore Sica - registrato in Mercato San Severino il 19/09/1962 al numero 135, trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 29/09/1962 ai nn. 21271/18753 (All. 8ter). Nel verificare la corrispondenza con i dati identificativi del bene riportato nell'atto esecutivo si osserva la congruenza fra quanto riscontrato ad individuazione dello stesso negli atti dell'ufficio preposto del Comune di Fisciano (SA) (All.14), nella documentazione catastale (All.ti 5/6) e negli atti di provenienza di tali immobili (All.ti 7/8/8bis/8ter). Si riferisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile individuato catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 26, particella n. 99, sub. 7, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01 (All.ti 5/6) **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi**. È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.16); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.16bis). Trattasi di chiusura della tettoia di ingresso al piano terra, con realizzazione di porta di ingresso e due modeste finestre; realizzazione di scala interna di collegamento che si diparte dalla cucina del piano terra al piano primo; realizzazione finestra piano terra; realizzazione di modesto balcone al piano primo. Si precisa che il rilievo dell'area esterna necessita dell'opportuno e necessario rilievo topografico per gli adempimenti occorrenti all'accatastamento. Si ribadisce, altresì, che risulta in atti l'elaborato planimetrico degli immobili (All.6). Sussistono altre procedure esecutive gravanti sul bene in oggetto e precisamente atto di pignoramento immobiliare del 17/04/2014 n. rep. 2283/2014 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 04/07/2014 ai nn. 22744/19056, a favore di ...omissis..., contro ...omissis... e ...omissis... (All.ti 9/10/12).

I confini dell'immobile individuato al **foglio 26, particella n. 99, sub. 7** risultano essere:

- nord via Dietro Rocchi;
- ovest - fermo restante il cortile di accesso di pertinenza del fabbricato - spiazzo pubblico;

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

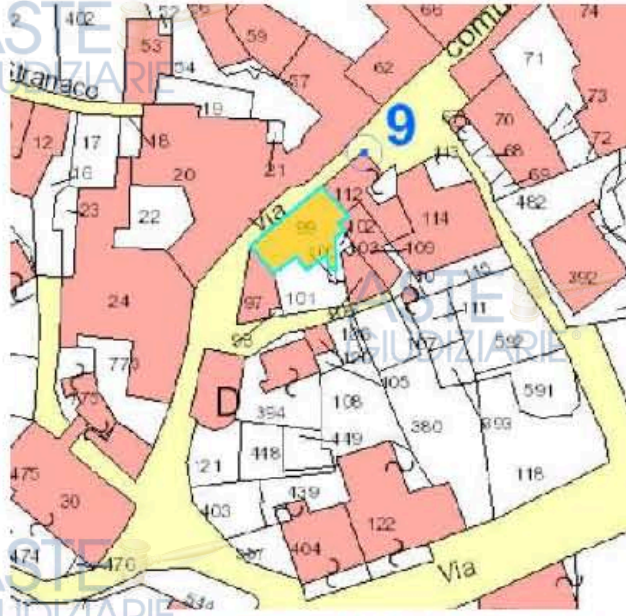
Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

- sud – parte corte esclusiva di accesso al fabbricato parte corte comune- ;
- est foglio 26, part.lla 99, sub. 9 C.F.

Il tutto meglio individuato nell'allegato estratto di mappa, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici (All.6) e stato di fatto (All.16).



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

Immobile sito in nel Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi n.16 (ex n.18), piano T-1, individuato nel N.C.E.U. al foglio 26,

Procedura esecutiva: : Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: Dott. PASQUALE VELLECA (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

particella n. 99, sub. 7, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01. La frazione di Gaiano consta di circa 1000 abitanti, insiste sopra un pianoro situato nella parte più alta del territorio comunale di Fisciano (SA), alle falde dei monti Mai (m. 827), in una posizione dalla quale si domina tutta la valle del Sarno; dista circa 5 Km dal centro di Fisciano (SA) e dall'Università degli Studi di Salerno, ed è in prossimità degli svincoli autostradali. Il fabbricato è ubicato in un contesto gradevole. Si osservano le modeste condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso pertinenziale (F1-F2-F3 All.15). Trattasi di immobile facente parte di più ampio corpo di fabbrica con destinazione d'uso civile abitazione, costituito da due piani f.t. e sottotetto. Le strutture portanti sono state realizzate in parte in c.a. e in parte in muratura realizzata con blocchi di tufo calcareo, i solai sono stati realizzati del tipo misto con laterizi, le tramezzature interne sono state realizzate in forati di laterizio, la copertura è a falde spioventi con struttura in legno e manto di tegole di cotto. Si accede al piano terra di tale immobile direttamente dalla corte esclusiva, prospiciente lo stesso, ed al piano primo sia attraverso scala di collegamento interna in legno, sia attraverso scala esterna in c.a. prospiciente il cortile comune (F4-F5-F6 All.15); l'accesso al sottotetto avviene mediante una botola di ispezione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla corte comune si accede anche a terrazzo di cui una modesta porzione è di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato (F7-F8 All.15), prospiciente la camera da letto sita al piano primo. Tale immobile è costituito da ingresso-disimpegno (F9-F10 All.15) al piano terra attraverso il quale si accede a: bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 31

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(F11-F12 All.15), più ampia camera ad uso soggiorno (F13-F14-F15 All.15), camera ad uso ripostiglio (F16-F17-F18 All.15), e cucina (F19-F20-F21 All.15).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Attraverso scala di collegamento interna in legno dalla cucina si accede al piano primo (F22 All.15); tale piano primo consta in: ampia camera di passaggio con prospiciente balcone (F23-F24 All.15), ampio disimpegno prospiciente la scala esterna di accesso e collegamento (F25-F26-F29 All.15), locale wc (F28 All.15), camera da letto prospiciente piccola porzione di terrazzo esclusiva (F27 All.15).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 32

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il sottotetto non abitabile rappresenta la copertura di tutto il piano primo si accede ad esso esclusivamente tramite botola di ispezione (F30 All.15).

È di pertinenza di tale immobile un locale deposito-sottoscala di modeste dimensioni sito al piano terra ovvero sotto la scala esterna di accesso e collegamento.

Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, in parte rivestite con ceramica, e della camera ad uso soggiorno rivestite in legno, gli infissi sono sia in gran parte in legno sia in alluminio. Come si evince dalle fotografie suddette gli ambienti in esame versano in condizioni modeste di manutenzione. L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati non risultano essere a norma. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e non di condizionamento.

Non è presente un Regolamento condominiale.

In particolare l'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa euro 300,00.

Si ribadisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi**. È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.16); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.16bis). Trattasi di chiusura della tettoia di ingresso al piano terra, con realizzazione di porta di ingresso e due modeste finestre; realizzazione di scala interna di collegamento che

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

si diparte dalla cucina del piano terra al piano primo; realizzazione finestra piano terra; realizzazione di modesto balcone al piano primo.

Si precisa che il rilievo dell'area esterna necessita dell'opportuno e necessario rilievo topografico per gli adempimenti occorrenti all'accatastamento.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

VISTO il verbale di pignoramento immobili del 16/10/2024, repertorio n. 4410, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 13/11/2024 ai nn. 47540/38833 **a favore di ...omissis...** per la quota di proprietà pari a 18/18; **contro ...omissis...**, per la quota di proprietà pari a 8/18 e ...omissis... per la quota di proprietà pari a 10/18 (All. 4).

VISTE le quote di proprietà relative ad immobile sito nel Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi, piano T-1, individuato nel N.C.E.U. al foglio 26, particella n. 99, sub. 7, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01.

Si riferisce che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati identificati e verificati.

Il tutto meglio illustrato, altresì, nell'allegata documentazione catastale (All.ti 5/6).

Precisamente è stato acquisito e verificato quanto segue:

Visure catastali:

- visura attuale sintetica per soggetto C.F.- ...omissis... (All.5);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F. e T.- ...omissis... (All.5);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F.- ...omissis... (All.5);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F. e T.- ...omissis... (All.5);
- estratto di mappa, visura storica per immobile, planimetria catastale, elaborati planimetrici, verifica confini (All.6).

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 13/11/2024 risulta **essere censito nel N.C.E.U.:**

Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi, piano T-1, **al foglio 26, particella n. 99, sub. 7**, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01.

Pag. 34

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

in ditta a: ...omissis...nuda proprietà 6/18 nuda proprietà 2/18, ...omissis... usufrutto 2/3, ...omissis... nuda proprietà 6/18 nuda proprietà 4/18

Dati derivanti da:

variazione del 15/12/1992 in atti dal 09/02/1999 fus (n. 159.1/1992);

variazione toponomastica del 04/11/2004 pratica n. SA0432856 in atti dal 04/11/2004 (n. 55887.1/2004);

variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si ribadisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi**. È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.16); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.16bis). Trattasi di chiusura della tettoia di ingresso al piano terra, con realizzazione di porta di ingresso e due modeste finestre; realizzazione di scala interna di collegamento che si diparte dalla cucina del piano terra al piano primo; realizzazione finestra piano terra; realizzazione di modesto balcone al piano primo.

Si precisa che il rilievo dell'area esterna necessita dell'opportuno e necessario rilievo topografico per gli adempimenti occorrenti all'accatastamento.

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

LOTTO UNICO

Proprietà: ...omissis..., per la quota di proprietà pari a 8/18 e ...omissis... per la quota di proprietà pari a 10/18.

Immobile sito in nel Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi n.16 (ex n.18), piano T-1, individuato nel N.C.E.U. al **folio 26, particella n. 99, sub. 7**, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01. Dista circa 5 Km dal centro di Fisciano (SA) e dall'Università degli Studi di Salerno, ed è in prossimità degli svincoli autostradali. Il fabbricato è ubicato in un contesto gradevole. Trattasi di immobile facente parte di più ampio corpo di fabbrica con destinazione d'uso civile abitazione, costituito da due piani f.t. e sottotetto. Si accede al piano terra di tale immobile direttamente dalla corte esclusiva, prospiciente lo stesso, ed al piano primo sia attraverso scala di collegamento interna in legno, sia attraverso scala esterna in c.a prospiciente il cortile comune; l'accesso al sottotetto avviene mediante una botola di ispezione. Dalla corte comune si accede anche a terrazzo di cui una modesta porzione è di

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato, prospiciente la camera da letto sita al piano primo. Tale immobile è costituito da ingresso-disimpegno al piano terra attraverso il quale si accede a: bagno, più ampia camera ad uso soggiorno, camera ad uso ripostiglio, e cucina. Attraverso scala di collegamento interna in legno dalla cucina si accede al piano primo; tale piano consta in: ampia camera di passaggio con prospiciente balcone, ampio disimpegno prospiciente la scala esterna di accesso e collegamento, locale wc, camera da letto prospiciente piccola porzione di terrazzo esclusiva. Il sottotetto non abitabile rappresenta la copertura di tutto il piano primo, si accede ad esso esclusivamente tramite botola di ispezione. È di pertinenza di tale immobile un locale deposito-sottoscala di modeste dimensioni sito al piano terra ovvero sotto la scala esterna di accesso e collegamento. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, in parte rivestite con ceramica, e della camera ad uso soggiorno rivestite in legno, gli infissi sono sia in gran parte in legno sia in alluminio. Come si evince dalle fotografie suddette gli ambienti in esame versano in condizioni modeste di manutenzione. L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati non risultano essere a norma. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e non di condizionamento. Non è presente un Regolamento condominiale.

I confini dell'immobile risultano essere: nord via Dietro Rocchi; ovest - fermo restante il cortile di accesso di pertinenza del fabbricato - spiazzo pubblico; sud - parte corte esclusiva di accesso al fabbricato parte corte comune- ; est foglio 26, part.lla 99, sub. 9 C.F.

La planimetria catastale non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi. È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una modifica dello stato esteriore dei luoghi. Il rilievo dell'area esterna necessita dell'opportuno e necessario rilievo topografico per gli adempimenti occorrenti all'accatastamento. Non risulta soddisfatta la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, allo stato attuale secondo la normativa vigente le difformità riscontrate sono sanabili previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Fisciano (SA) dell'istanza di sanatoria. Non è stata presentata la richiesta di Agibilità ora denominata S.C.A.. Non ricorrono le 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).

Il valore del prezzo a base d'asta del bene è risultato pari a:

€ 82.504,80 (euro ottantadueemilacinquecentoquattro/80)

**immobile individuato nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano (SA) al foglio 26,
particella n. 99, sub. 7.**

Pag. 36

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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

Ai soggetti esegutati l'immobile oggetto di pignoramento, per le proprie quote di pertinenza, è così pervenuto:

al sig. ...omissis..., la quota pari a 2/18 di proprietà per successione, in morte di ...omissis..., deceduto in data 09/09/1999, registrata il 24/11/1999 den. 88/1130, trascritta il 14/12/2000 ai NN. 34304/26874 devoluta per legge (All. 7); **ed, altresì, alla sig.ra ...omissis...**, le quote pari a 6/18 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e 2/18 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, **al sig. ...omissis...**, le quote pari a 6/18 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e pari a 2/18 di proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 11/05/2000 n. rep. 23953 - per Notaio Ansalone Filippo - trascritto in data 15/05/2000 ai nn. 14025/11242 (All. 8).

Come disposto dal G.E., il custode giudiziario avv. Federica Lavorante ha provveduto a ripristinare la continuità delle trascrizioni:

- trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...omissis... da parte degli eredi ...omissis... (per la quota di 3/18 di proprietà), ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà) e ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà), effettuata in data 23/01/2026 ai numeri 2979 reg. gen. e 2397 reg. part (All. 8bis);
- trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di ...omissis... da parte dell'erede ...omissis... (per la quota di 2/18 di proprietà), effettuata in data 23/01/2026 ai numeri 2980 reg. gen. e 2398 reg. part (All. 11bis).

Non si rilevano atti per riunione di usufrutto della sig.ra ...omissis..., deceduta in data 20/07/2012.

Si riferisce, altresì, che l'immobile pignorato è stato interessato da atto di compravendita stipulato in data 30/08/1962 - per Notaio dott. Salvatore Sica - registrato in Mercato San Severino il 19/09/1962 al numero 135, trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 29/09/1962 ai nn. 21271/18753 (All. 8ter).

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

L'immobile oggetto dell'atto esecutivo individuato nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi n.16 (ex n.18),

Pag. 37

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis...**

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

piano T-1, **al foglio 26, particella n. 99, sub. 7**, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01 fa parte di più ampio corpo di fabbrica, con destinazione d'uso civile abitazione, costituito da due piani f.t. e sottotetto ed area di pertinenza.

In considerazione degli atti di provenienza e precisamente:

- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 11/05/2000 n. rep. 23953 - per Notaio Ansalone Filippo - trascritto in data 15/05/2000 ai nn. 14025/11242 (All. 8);
- atto di compravendita stipulato in data 30/08/1962 - per Notaio dott. Salvatore Sica – registrato in Mercato San Severino il 19/09/1962 al numero 135, trascritto Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 29/09/1962 ai nn. 21271/18753 (All. 8ter);

si riscontra che tale fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1/09/1967.

In considerazione degli atti reperiti presso il Comune di Fisciano (SA) - Settore Urbanistica e Edilizia Privata - si rappresenta che tale immobile è stato oggetto della pratica n. 470 Legge 219/81 (All.14).

Dal raffronto della descrizione dell'immobile riportata negli atti di cui sopra, con gli allegati grafici di cui alla pratica n. 470 Legge 219/81 (All.14) si riscontano evidenti difformità, non sanate successivamente in quanto non risulta presentata alcuna "Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 e ss. mm. e ii..

Altresi risulta presentata in data 15/12/1992 a firma del geom. Mogavero Massimo la planimetria catastale dalla quale si evincono ulteriormente tali difformità.

La stessa planimetria catastale dell'immobile **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi.**

È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.16); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.16bis).

Precisamente rispetto ai grafici originari si evidenzia:

al piano terra il cambio della destinazione d'uso della cantinola attualmente in cucina, ivi la realizzazione della scala interna in legno di collegamento fra i piani, nonché la realizzazione, come si evince dalla planimetria catastale, della tettoia e successivamente la chiusura della stessa attualmente ad uso vano di ingresso al piano terra, con realizzazione di porta di ingresso e due modeste finestre.

Pag. 38

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

Diversa distribuzione interna degli ambienti sia al piano terra che al piano primo.

Modifica esteriore dello stato dei luoghi precisando che per quanto concerne la realizzazione di modesto balcone al piano primo, lo stesso è stato assentito nella pratica n. 470 Legge 219/81 (All.14), ma erroneamente non riportato nella planimetria catastale presentata in data 15/12/1992 mentre non risulta la realizzazione di porta di ingresso e di due modeste finestre a chiusura della originaria tettoia; risulta, altresì assentita la finestra al piano terra -attuale soggiorno- non riportata nella planimetria catastale.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica del bene, ovvero considerando il fabbricato nel suo complesso, a parere della scrivente è doveroso osservare quanto segue: lo stesso pur essendo destinato regolarmente a civile abitazione a seguito del sopralluogo, della redazione della pianta stato di fatto e del calcolo delle superfici non risulta essere stato realizzato in conformità a quanto assentito. Le difformità riscontrate allo stato attuale secondo la normativa vigente sono sanabili previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Fisciano (SA) dell'istanza di sanatoria.

Per quanto sopra esposto e riscontro in sede di sopralluogo e verificato in sede di accesso atti, presso l'ufficio tecnico preposto del Comune di Fisciano (SA), non è stata presentata la richiesta di Agibilità ora denominata S.C.A..

Non ricorrono le 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).

I relativi costi ammontano complessivamente a circa euro 7000,00.

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

Il bene pignorato risulta essere occupato dall'esecutato sig. ...omissis..., e dal figlio ...omissis... (All.17).

La sottoscritta ritiene che il più probabile canone di locazione dell'immobile oggetto dell'atto esecutivo:

- ✓ risulti pari ad euro 300,00 mensili (All.19);

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

Sussistono altre procedure esecutive gravanti sul bene in oggetto e precisamente atto di pignoramento immobiliare del 17/04/2014 n. rep. 2283/2014

Pag. 39

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 04/07/2014 ai nn. 22744/19056, a favore di ...omissis..., contro ...omissis... e ...omissis... (All.ti 9/10/12).

Il debitore esecutato ...omissis... risulta essere residente [REDACTED], con il proprio nucleo familiare (All.17 certificato di residenza/stato di famiglia).

La debitrice esecutata ...omissis... risulta essere emigrata dal 21/03/2017 [REDACTED]

Gli esecutati risultano, altresì, essere stati coniugati in data 09/09/1989 in regime di comunione legale dei beni, come si evince dall'estratto di matrimonio richiesto al Comune di Baronissi (SA); con atto del 29/12/2010 rep. n. 1851 racc. n. 1279 a rogito del notaio dott. Giovanni De Bartolomeis del Distretto notarile di Salerno, gli sposi, come sopra generalizzati, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati Lavanga Valentino e Cirella Francesco conclusa in data 25/07/2025, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio di stato civile del Comune di Baronissi al n. 2026-1172302-40-065013, sono cessati gli effetti civili del matrimonio di ...omissis... e di ...omissis..., di cui all'annotazione in data. Fisciano, li 11.02.2026 L'Ufficiale di stato civile f.to dott. Silvio Frusciante (All.17).

Si riferisce che non è stato costituito nessun CONDOMINIO per il bene pignorato.

Risultano carichi pendenti tributari gravanti sul bene sottoposto a pignoramento a carico dell'esecutato ...omissis..., presso l'ufficio preposto del Comune di Fisciano (SA) e precisamente:

TOTALE DA PAGARE (aggiornato al 23/10/2025): euro 1.929,56 + 3.880,49 + 1.189,32 + 398,00 + 295,00 + 257,00 + 260,00 + 246,00 = EURO 8.455,37 (All.18).

Si segnalano e ribadiscono:

- atto di pignoramento immobiliare del del 16/10/2024, repertorio n. 4410, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 13/11/2024 ai nn. 47540/38833 a favore di ...omissis... per la quota di proprietà pari a 18/18; contro ...omissis..., per la quota di proprietà pari a 8/18 e ...omissis... per la quota di proprietà pari a 10/18 (All.ti 4/9/10);
- iscrizione ipoteca volontaria del 09/05/2008 - registro part. 3272 registro generale 18835 - nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08/05/2008 n. rep. 44687/22204 Notaio Fasano Matteo (All.ti 9/10/11);

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

• atto di pignoramento immobiliare del 17/04/2014 n. rep. 2283/2014 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 04/07/2014 ai nn. 22744/19056, a favore di ...omissis..., contro ...omissis... e ...omissis... (All.ti 9/10/12);

Costi di cancellazione:

pignoramento € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria per un totale di euro 294;

iscrizione (ipoteca volontaria) € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria.

Non si rilevano atti per riunione di usufrutto della sig.ra ...omissis..., , deceduta in data 20/07/2012.

Si ribadisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi**. È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.16); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.16bis). Trattasi di chiusura della tettoia di ingresso al piano terra, con realizzazione di porta di ingresso e due modeste finestre; realizzazione di scala interna di collegamento che si diparte dalla cucina del piano terra al piano primo; realizzazione finestra piano terra; realizzazione di modesto balcone al piano primo.

Si precisa che il rilievo dell'area esterna necessita dell'opportuno e necessario rilievo topografico per gli adempimenti occorrenti all'accatastamento.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica del bene, ovvero considerando il fabbricato nel suo complesso, a parere della scrivente è doveroso osservare quanto segue: lo stesso pur essendo destinato regolarmente a civile abitazione a seguito del sopralluogo, della redazione della pianta stato di fatto e del calcolo delle superfici non risulta essere stato realizzato in conformità a quanto assentito. Le difformità riscontrate allo stato attuale secondo la normativa vigente sono sanabili previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Fisciano (SA) dell'istanza di sanatoria.

Per quanto sopra esposto e riscontro in sede di sopralluogo e verificato in sede di accesso atti, presso l'ufficio tecnico preposto del Comune di Fisciano (SA), non è stata presentata la richiesta di Agibilità ora denominata S.C.A..

Non ricorrono le 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).

I relativi costi ammontano complessivamente a circa euro 7000,00.

Pag. 41

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

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

Nulla da riferire in merito.

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

Nulla da riferire in merito.

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

Nulla da riferire in merito.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Per procedere alla stima del bene pignorato preliminarmente si fanno le seguenti considerazioni:

- le modeste condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso pertinenziale in un contesto gradevole;
- tale fabbricato è ubicato nel Comune di Fisciano (SA), alla via Dietro Rocchi, frazione Gaiano dista circa 5 Km dal centro di Fisciano (SA) e dall'Università degli Studi di Salerno, ed è in prossimità degli svincoli autostradali;
- le condizioni modeste di manutenzione in cui versa l'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano (SA) **al foglio 26, particella n. 99, sub. 7**, piano T-1, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare-, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01;

• l'immobile risulta essere occupato da uno degli esecutati e dal di lui figlio;

• non risulta soddisfatta la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, allo stato attuale secondo la normativa vigente le difformità riscontrate sono sanabili previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Fisciano (SA) dell'istanza di sanatoria. Per quanto sopra esposto e riscontro in sede di sopralluogo e verificato in sede di accesso atti, presso l'ufficio tecnico preposto del Comune di Fisciano (SA), non è stata presentata la richiesta di Agibilità ora denominata S.C.A.. Non ricorrono le 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).

La stessa planimetria catastale dell'immobile non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi. È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una modifica dello stato esteriore dei luoghi. Il rilievo dell'area esterna

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

necessita dell'opportuno e necessario rilievo topografico per gli adempimenti occorrenti all'accatastamento.

I relativi costi ammontano complessivamente a circa euro 7000,00;

- l'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa euro 300,00.

Si procede alla valutazione del bene con stima sintetica utilizzando come parametro tecnico il mq di superficie utile e assumendo il corrispondente prezzo unitario di mercato in €/mq corrente nella stessa zona. La definizione del prezzo unitario di mercato viene desunta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Fisciano (SA) - (All.19) ed, altresì, in relazione ai prezzi correnti di mercato come riscontrati presso le Agenzie Immobiliari operanti sul territorio (Immobiliare.it-Casa.it-Idealista.it).

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile è desunto dal valore di mercato più probabile meno decurtazioni e adeguamenti.

In considerazione della superficie dell'immobile, della relativa superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, in relazione agli adeguamenti e alle correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, ed anche in relazione alla mancata regolarità edilizia e urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera: la superficie utile netta calpestabile (incidenza del 100%); muri perimetrali (incidenza del 100 %), fino allo spessore max di 50 cm; muri perimetrali in comunione (incidenza del 50 %), fino allo spessore max di 25 cm; sottotetto non abitabile (incidenza del 35 %); balcone (incidenza del 25%); terrazzo (incidenza del 35%); corte (incidenza del 10 %), applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%; locale tecnico sottoscala (incidenza del 15%).

LOTTO UNICO

✓ **Immobile** riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano (SA) **al foglio 26, particella n. 99, sub. 7**, via Dietro Rocchi n.16 (ex n.18), frazione Gaiano, piano T-1, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare-, cl.2, consistenza: 5,5 vani, rendita catastale € 267,01.

Il valore unitario di mercato è pari a 800 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è:
mq 147,33x 800 €/mq = € 117.864,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 43

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tenuto conto delle considerazioni, come sopra esposte, è stato applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,70 per cui si desume un valore unitario di mercato pari a 560,00 €/mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq 147,33.

Il più probabile valore del prezzo a base d'asta è:
mq 147,33 x 560,00 €/mq = € 82.504,80

Il valore del prezzo a base d'asta del bene è risultato pari a:
€ 82.504,80 (euro ottantadueemilacinquecentoquattro/80)
immobile individuato nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano (SA) al foglio 26,
particella n. 99, sub. 7.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 44

Procedura esecutiva: : Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: Dott. PASQUALE VELLECA (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

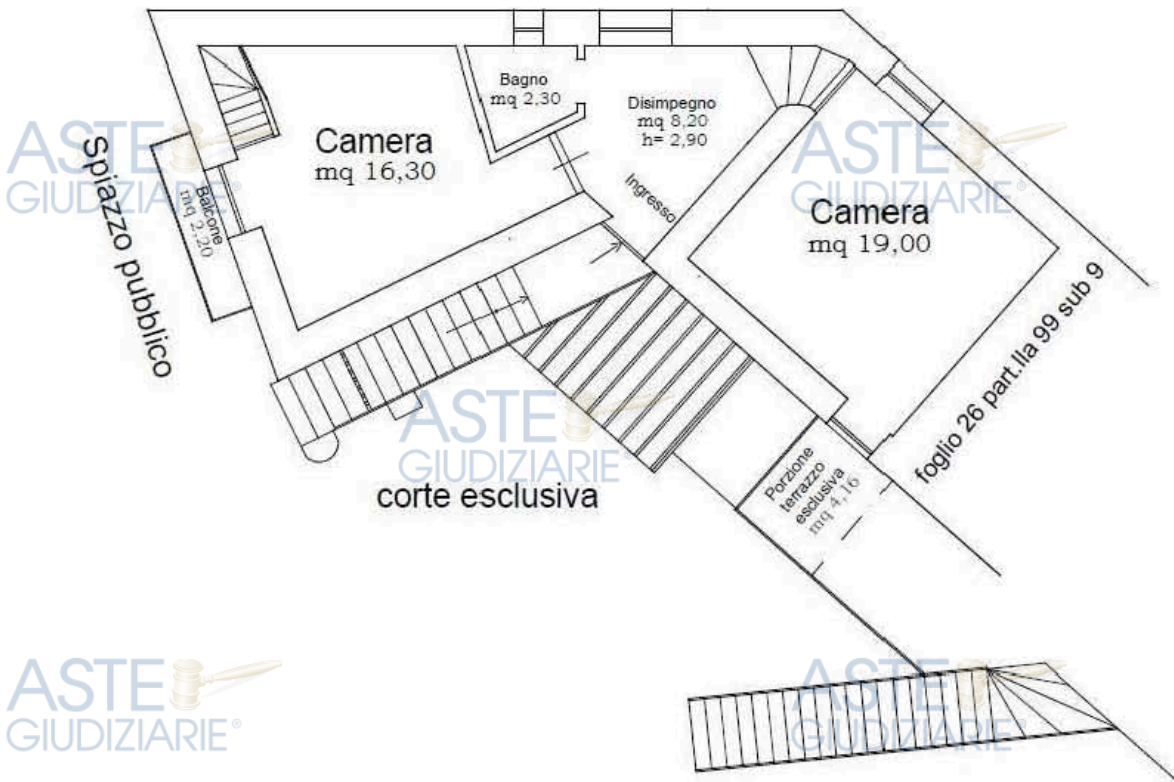
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®
via Dietro Rocchi

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 45

Procedura esecutiva: : Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: Dott. PASQUALE VELLECA (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Nulla da riferire in merito.

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.

Il debitore esecutato ...omissis... risulta essere [REDACTED] con il proprio nucleo familiare (All.17 certificato di residenza/stato di famiglia).

La debitrice esecutata ...omissis... risulta essere emigrata dal 21/03/2017 [REDACTED]

Gli esecutati risultano, altresì, essere stati coniugati in data 09/09/1989 in regime di comunione legale dei beni, come si evince dall'estratto di matrimonio richiesto al Comune di Baronissi (SA); con atto del 29/12/2010 rep. n. 1851 racc. n. 1279 a rogito del notaio dott. Giovanni De Bartolomeis del Distretto notarile di Salerno, gli sposi, come sopra generalizzati, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati Lavanga Valentino e Cirella Francesco conclusa in data 25/07/2025, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio di stato civile del Comune di Baronissi al n. 2026-1172302-40-065013, sono cessati gli effetti civili del matrimonio di ...omissis... e di ...omissis..., di cui all'annotazione in data. Fisciano, li 11.02.2026 L'Ufficiale di stato civile f.to dott. Silvio Frusciante (All.17).

L'esperto ha quindi trasmesso la relazione alle parti come da ricevute depositate, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando la S.v.illma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di stima costituita da quarantasette pagine e venticinque allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Maiori, 21/03/2026

L'ESPERTO INCARICATO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

Documentazione allegata:
stralcio richieste accesso atti (All.1);
processo verbale delle operazioni peritali (All.2);
certificazione Notarile (All.3);
stralcio atto di pignoramento/precetto/notifica/decreto ingiuntivo/nota di trascrizione pignoramento (All.4);
doc. catastale: visura attuale per soggetto (esecutati) – fabbricati e terreni (All.5);
doc. catastale: estratto di mappa visure storiche planimetriche confini (All.6);
certificato di denunciata successione del 24.11.1999 rep. n. 88/1130 (All.7);
atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso dell'11.05.2000 rep. n. 23953
nota trascrizione (All.8);
accettazione tacita di eredità atto dell'11.05.2000 rep. n. 23953 (All.8bis);
atto di Compravendita del 30.08.1962 (All.8ter);
ispezione ipotecaria per immobile (All.9);
ispezione ipotecaria per soggetto (esecutati) (All.10);
contratto di mutuo dell'8.05.2008 rep. n. 44687 (All.11);
accettazione tacita di eredità atto di mutuo 08/05/2008 (All.11bis);
ispezione ipotecaria trascrizione pignoramento del 4.07.2014 (All. 12);
ispezione ipotecaria terreni verifica (All. 13);
stralcio atti uff. tecnico Comune di Fisciano (SA) pratica n. 470 Legge 219.81
(All.14);
stralcio normativa ufficio tecnico (All.14bis);
documentazione fotografica pianta p.f./ aer. p.f. (All.15);
stato di fatto e calcolo superfici (All.16);
sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.16bis);
certificato di residenza e di stato di famiglia/estratto matrimonio esecutati (All.17);
riscontro carichi pendenti tributari (All.18);
stralcio Banca dati quotazioni immobiliari (All.19);
istanza di proroga (All.20).

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis...

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

**Il valore del prezzo a base d'asta del bene è risultato pari a:
€ 82.504,80 (euro ottantadueemilacinquecentoquattro/80)
immobile individuato nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano (SA) al foglio 26,
particella n. 99, sub. 7.**

Immobile sito in nel Comune di Fisciano (SA), frazione Gaiano, alla via Dietro Rocchi n.16 (ex n.18), piano T-1, individuato nel N.C.E.U. al foglio 26, particella n. 99, sub. 7, cat. A/4 -abitazione di tipo popolare -, cl.2, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale totale 134 mq, escluse aree scoperte 130 mq, rendita catastale € 267,01. La frazione di Gaiano consta di circa 1000 abitanti, insiste sopra un pianoro situato nella parte più alta del territorio comunale di Fisciano (SA), alle falde dei monti Mai (m. 827), in una posizione dalla quale si domina tutta la valle del Sarno; dista circa 5 Km dal centro di Fisciano (SA) e dall'Università degli Studi di Salerno, ed è in prossimità degli svincoli autostradali. Il fabbricato è ubicato in un contesto gradevole. Si osservano le modeste condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso pertinenziale. Trattasi di immobile facente parte di più ampio corpo di fabbrica con destinazione d'uso civile abitazione, costituito da due piani f.t. e sottotetto. Le strutture portanti sono state realizzate in parte in c.a. e in parte in muratura realizzata con blocchi di tufo calcareo, i solai sono stati realizzati del tipo misto con laterizi, le tramezzature interne sono state realizzate in forati di laterizi, la copertura è a falde spioventi con struttura in legno e manto di tegole di cotto. Si accede al piano terra di tale immobile direttamente dalla corte esclusiva, prospiciente lo stesso, ed al piano primo sia attraverso scala di collegamento interna in legno, sia attraverso scala esterna in c.a prospiciente il cortile comune; l'accesso al sottotetto avviene mediante una botola di ispezione. Dalla corte comune si accede anche a terrazzo di cui una modesta porzione è di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato, prospiciente la camera da letto sita al piano primo. Tale immobile è costituito da ingresso-disimpegno al piano terra attraverso il quale si accede a: bagno, più ampia camera ad uso soggiorno, camera ad uso ripostiglio, e cucina. Attraverso scala di collegamento interna in legno dalla cucina si accede al piano primo; tale piano primo consta in: ampia camera di passaggio con prospiciente balcone, ampio disimpegno prospiciente la scala esterna di accesso e collegamento, locale wc, camera da letto prospiciente piccola porzione di terrazzo esclusiva. Il sottotetto non abitabile

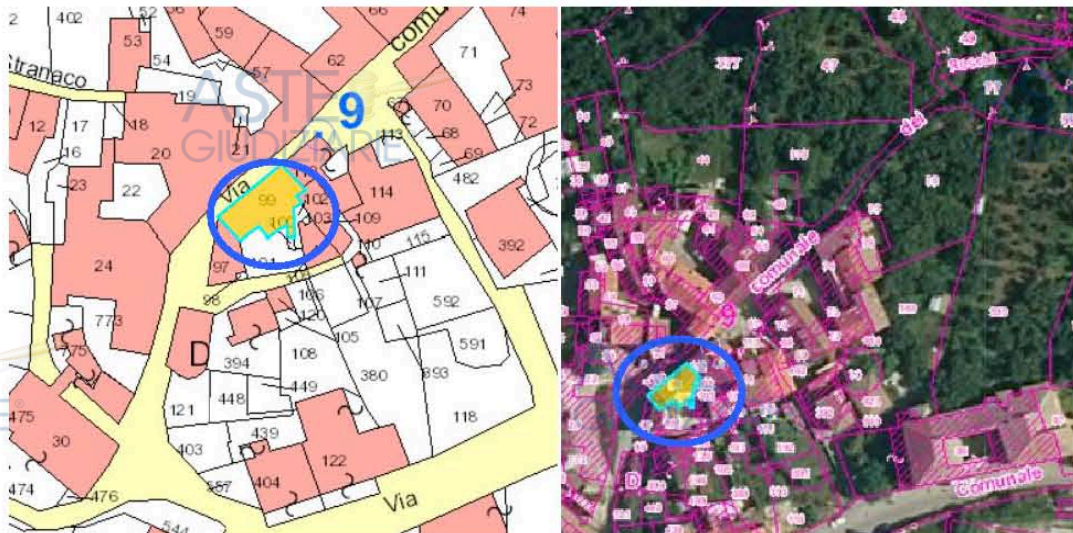
Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis.....

Contro: ...omissis....

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

rappresenta la copertura di tutto il piano primo si accede ad esso esclusivamente tramite botola di ispezione. È di pertinenza di tale immobile un locale deposito-sottoscala di modeste dimensioni sito al piano terra ovvero sotto la scala esterna di accesso e collegamento. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, in parte rivestite con ceramica, e della camera ad uso soggiorno rivestite in legno, gli infissi sono sia in gran parte in legno sia in alluminio. Come si evince dalle fotografie suddette gli ambienti in esame versano in condizioni modeste di manutenzione. L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati non risultano essere a norma. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e non di condizionamento. I confini dell'immobile risultano essere: nord via Dietro Rocchi; ovest - fermo restante il cortile di accesso di pertinenza del fabbricato - spiazzo pubblico; sud - parte corte esclusiva di accesso al fabbricato parte corte comune - ; est foglio 26, part.lla 99, sub. 9 C.F.



Ai soggetti esegutati l'immobile oggetto di pignoramento, per le proprie quote di pertinenza, è così pervenuto: ...omissis... la quota pari a 2/18 di proprietà per successione, in morte di ...omissis..., deceduto in data 09/09/1999, registrata il 24/11/1999 den. 88/1130, trascritta il 14/12/2000 ai NN. 34304/26874 devoluta per legge; **ed, altresì**, ...omissis... le quote pari a 6/18 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e 2/18 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, ...omissis..., le quote pari a 6/18 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni e pari a 2/18 di proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 11/05/2000 n. rep.

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis....

Contro: ...omissis....

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

23953 - per Notaio Ansalone Filippo - trascritto in data 15/05/2000 ai nn. 14025/11242.

Sui beni gravano: atto di pignoramento immobiliare del del 16/10/2024, repertorio n. 4410, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 13/11/2024 ai nn. 47540/38833 a favore di ...omissis... per la quota di proprietà pari a 18/18; contro ...omissis... per la quota di proprietà pari a 8/18 e ...omissis... per la quota di proprietà pari a 10/18; iscrizione ipoteca volontaria del 09/05/2008 - registro part. 3272 registro generale 18835 - nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08/05/2008 n. rep. 44687/22204 Notaio Fasano Matteo; atto di pignoramento immobiliare del 17/04/2014 n. rep. 2283/2014 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 04/07/2014 ai nn. 22744/19056, a favore ...omissis..., contro ...omissis....

La planimetria catastale dell'immobile **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi.**

È stata riscontrata una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una modifica dello stato esteriore dei luoghi.

Trattasi di chiusura della tettoia di ingresso al piano terra, con realizzazione di porta di ingresso e due modeste finestre; realizzazione di scala interna di collegamento che si diparte dalla cucina del piano terra al piano primo; realizzazione finestra piano terra; realizzazione di modesto balcone al piano primo.

Si precisa che il rilievo dell'area esterna necessita dell'opportuno e necessario rilievo topografico per gli adempimenti occorrenti all'accatastamento.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica del bene lo stesso, pur essendo destinato regolarmente a civile abitazione, non risulta essere stato realizzato in conformità a quanto assentito.

Le difformità riscontrate allo stato attuale secondo la normativa vigente sono sanabili previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Fisciano (SA) dell'istanza di sanatoria.

Non è stata presentata la richiesta di Agibilità ora denominata S.C.A..

Non ricorrono le 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).

Non è presente un Regolamento condominiale.

L'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica.**

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis.....

Contro: ...omissis....

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

PIANTA PIANO TERRA



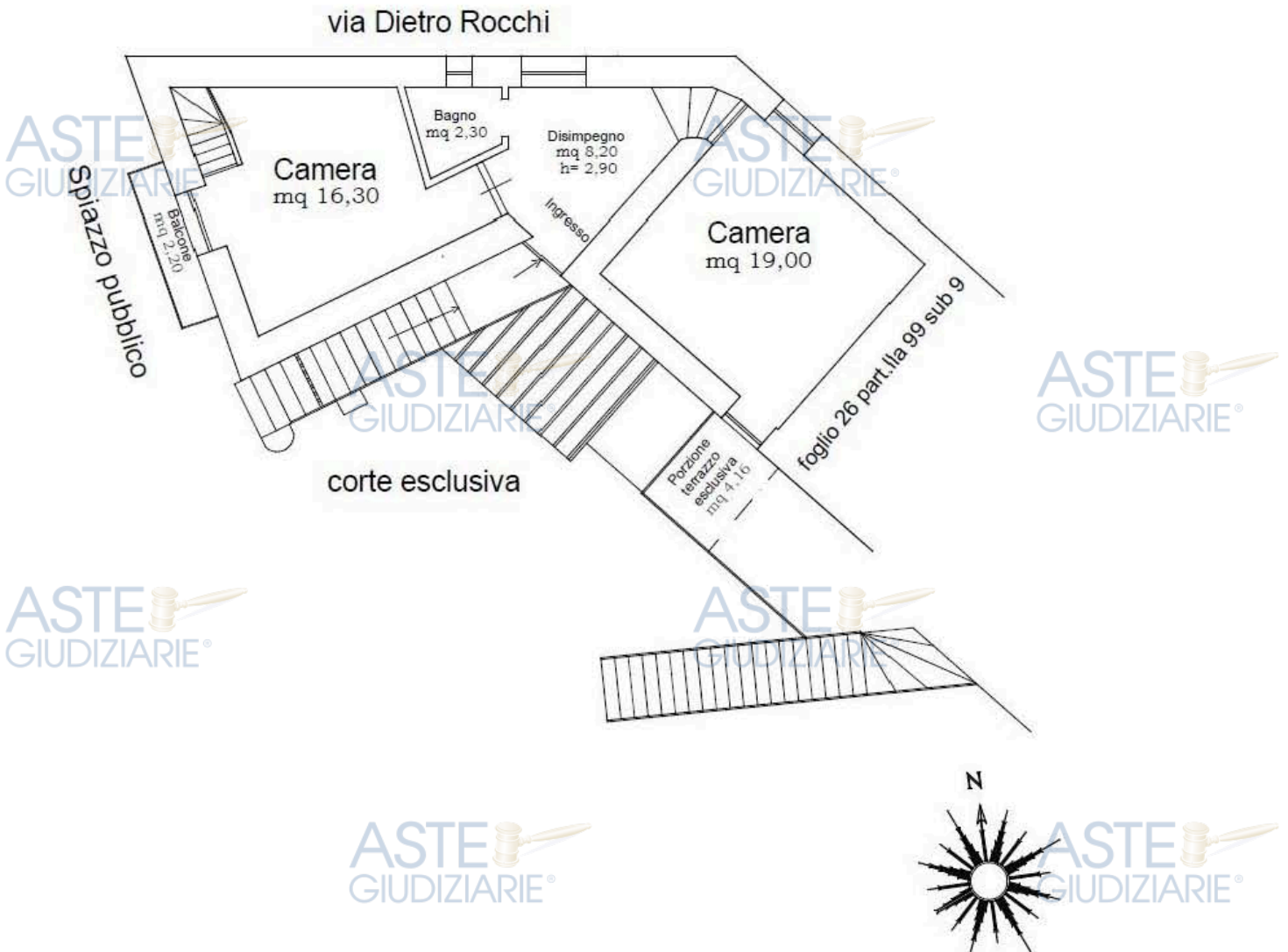
Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis.....

Contro: ...omissis....

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

PIANTA PIANO PRIMO



Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

Promossa da: ...omissis.....

Contro: ...omissis....

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All' Ill.mo Sig. Giudice Dott. PASQUALE VELLECA
(ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi)
CHIARIMENTI Relazione peritale dell'esperto stimatore



Procedura Esecutiva
Numero di ruolo: R.G.E. 143/2024



Promossa da:

[REDACTED]



Contro:

[REDACTED]

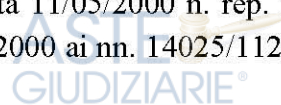


Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi)



Premesso che nei termini stabiliti sono pervenute alla sottoscritta osservazioni (All. 21) alla relazione peritale si riferisce quanto segue.

Si ribadisce e si precisa che si accede al piano terra dell'immobile oggetto di pignoramento direttamente dalla corte esclusiva, prospiciente lo stesso, ed al piano primo sia attraverso scala di collegamento interna in legno, sia attraverso scala esterna in c.a prospiciente il cortile comune (spiazzo pubblico). Dalla corte comune (spiazzo pubblico) si accede anche a terrazzo di cui una modesta porzione è di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato, prospiciente la camera da letto sita al piano primo. Tale corte esclusiva, tra l'altro, è individuata nell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 11/05/2000 n. rep. 23953 - per Notaio Ansalone Filippo - trascritto in data 15/05/2000 ai nn. 14025/11242 (All.8-Elaborato peritale) alla pagina n. 3.



Pag. 1

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

[REDACTED]

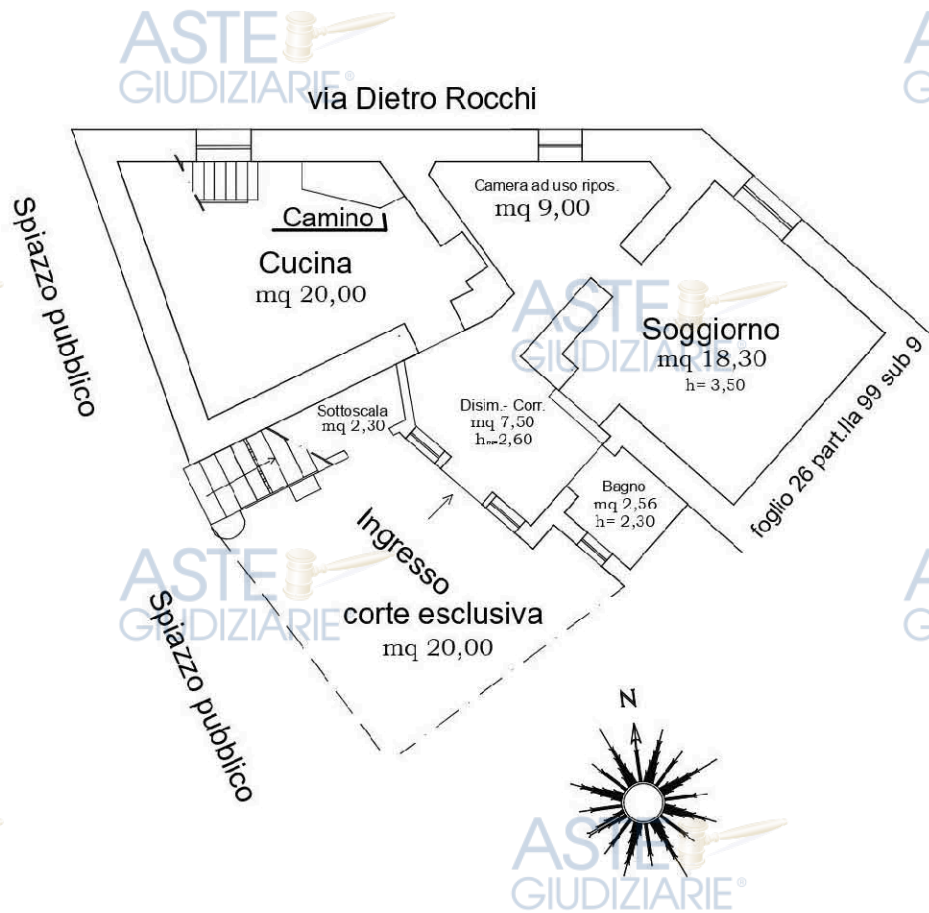
Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).



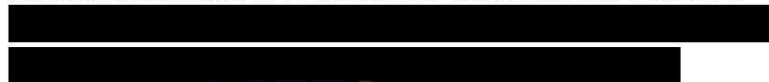
dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
via Arsenale, 12 Maiori (SA)
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
email: p.boscaglia@email.it



PIANTA PIANO TERRA



Procedura esecutiva: : Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.



Giudice: Dott. PASQUALE VELLECA (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).



dott. ing. Paola Grazia Boscaglia
 via Arsenale, 12 Maiori (SA)
 pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it
 email: p.boscaglia@email.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO



Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando la S.v.illma per la fiducia accordatami, rassegno il presente riscontro alle osservazioni pervenute costituito da tre pagine e due allegati di cui uno in prosecuzione numerica di cui al deposito peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Maiori, 21/04/2026

L'ESPERTO INCARICATO

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia

Documentazione allegata:

richiesta chiarimenti (All.21);

atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso dell'11.05.2000 rep. n. 23953

nota trascrizione (All.8-Elaborato peritale).

Pag. 3

Procedura esecutiva: : **Numero di ruolo R.G.E. 143/2024.**

[REDACTED]

Giudice: **Dott. PASQUALE VELLECA** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).