

Tribunale di NOCERA INFERIORE

Tribunale di Nocera Inferiore

I Sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA MARIA TROISI

Risposte ai Quesiti del Mandato

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 165/2023

(Udienza G.E. 31/10/2025 Ore 9:30)

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

OMISSIS

❖ **PARTE DEBITRICE:**

OMISSIS

❖ **CUSTODE:**

Avv. Giovanni Castaldi

Cell: 392 - 5042773

pec: g.castaldi@avvocatinocera-pec.it

Ottobre 2025

PREMESSA

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

a seguito della **Nomina di Esperto del 16/03/2025**, (cfr. All.to 1a, Atti del Procedimento),

RIFERISCE

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

Sommario

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	3
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	8
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	26
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	31
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	34
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	36
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	41
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene	43
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	45
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	46
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	47
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	48
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	54
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	55

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito: →

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.1

Il Pignoramento sul quale è incardinata la presente **EI 165/2023** aggredisce il **diritto di piena proprietà**, in capo al Debitore Sig. **OMISSIS**. Detto Pignoramento è stato incardinato dal Fallimento **OMISSIS**, per importo pari a **1.269.645,99€** oltre interessi e spese.

L'atto di Pignoramento del **20/11/2023** è stato trascritto con i seguenti estremi (Cfr. All.ti 2a e 2b):

All.2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare (su cui è incardinata la presente **E.I. 165/2023**) del **OMISSIS** (Creditore Procedente). e contro **OMISSIS** (Debitore Esecutato) per la proprietà in quota 1/1 del **LOTTO UNICO** in Via G. della Corte (attuale civico 68) NCEU Cava de' Tirreni Fl. 30 part. 923 subb. 4, 8 e 12. Pignoramento eseguito per la somma di **1.269.645,99€**, oltre interessi e spese successive;

Il cespite esecutato di Appartamento con pertinenze, su più livelli, ubicato in un più ampio fabbricato e con caratteristiche di unicum alloggiativo, è stato configurato come LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO E.I. 165/2023: Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un più ampio compreso di case alla località frazione Li Curti del Comune di Cava de' Tirreni in Via Giuseppe della Corte, attuale civico n°68 (ex civico n°66 in elaborati catastali).

La frazione Li Curti è raggiungibile tramite viabilità locale, di dimensioni contenute e con alcune necessità manutentive, che collega il centro di Cava de' Tirreni a Via Giuseppe della Corte. In particolare l'attuale civico n°68 è raggiungibile attraverso un primo varco bordo strada, che per il tramite di un viale, immette nel cancello esclusivo dell'appartamento con pertinenze configurativo del **LOTTO UNICO**. Gli altri corpi di fabbrica della part. 923, presentano proprie pertinenze e recinzioni.

Il **LOTTO UNICO** consiste, in dettaglio, di:

- **PIANO TERRA** caratterizzato da aree urbane pertinenziali sub. 12 (Consistenza Catastale 42 mq) e sub. 8 (Consistenza Catastale 190 mq). L'area sub. 12, pavimentata in cls lisciato ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, offre modeste possibilità di ricovero scoperto e sotto - tettoia di autoveicoli, mentre il sub. 8 è impostato principalmente come area a verde attrezzata e per il tempo libero. Completa il piano terra un locale deposito di 17,94 mq circa, ricavato in area precedentemente occupata da terrapieno, di cui valutare la rimozione/ripristino o l'accatastamento e la regolarizzazione, solo se possibile, previo interfacciamento con gli Uffici preposti per competenza;

- **PIANO PRIMO** che comprende ampio ambiente unico di ingresso, soggiorno e cucina, di circa 36,4 mq, dotato di affacci finestrati e balconati. Attraverso il disimpegno, posto alla destra dell'ingresso, per chi entra, si accede alla prima camera da letto "Letto 1" (Cfr. Gruppo Allegati 8 -Elaborati Grafici CTU) di 14,87 mq e zona wc - lavanderia di circa 3,82 mq. Completano l'appartamento una camera padronale di circa 15,07 mq "Letto 2" (Cfr. Gruppo Allegati 8 -Elaborati Grafici CTU), anch'essa dotata di ampio affaccio finestrato e che comunica con bagno e Cabina Armadio esclusivi, rispettivamente di 9,4 e 3,02 mq. Il balcone, con porta finestra da soggiorno, ha una superficie di circa 6,9 mq. Le condizioni dell'appartamento risultano discrete, se non per talune tracce di muffa da condensa lungo la parete che costeggia il sub. 9 non eseguito. Porzione del piano primo risulta ampliato rispetto all'assetto planimetrico catastale come si illustrerà nel prosieguo.



Vista dell'Appartamento Esecutato sub. 4, di Primo Piano da corte pertinenziale sub. 12



Particolari della rampa di ingresso all'Appartamento sub. 4 e dell'ingresso, al locale deposito di piano terra, non censito.

LOTTO UNICO E.I. 165/2023

Appartamento con Pertinenze, poste su più livelli, in Via Giuseppe della Corte civ. n° 68, fraz. Li Curti in Cava de' Tirreni

Con riferimento ai **titoli di provenienza**, il cespite esecutato **LOTTO UNICO**, è pervenuto al Debitore C. per il diritto di proprietà piena ed esclusiva, da celibe ed in stato libero, in virtù del seguente atto di compravendita, già di per sé ultraventennale, (cfr. All.3c):

All.3c) Titolo di Proprietà Principale, già di per sé ultraventennale: ATTO DI COMPRAVENTA OMISSIS. In tale Atto Parte Esecutata **OMISSIS**, da celibe ed in stato libero, acquistò la piena ed esclusiva proprietà della consistenza immobiliare di cui al **LOTTO UNICO** part. 923 subb. 4, 8 e 12 di Via G. della Corte, afferente al **LOTTO UNICO**, da **OMISSIS** che la deteneva quale bene personale.

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

Dalle formalità si evince, come verrà più ampiamente dettagliato, la Domanda Giudiziale 2015, alla base del Titolo Esecutivo, circa l'inefficacia della precedente Ipoteca Volontaria, accesa nel 2011 in favore della figlia minore.

E pertanto, valutati sia gli aspetti di difformità edilizio catastale che si tradurranno in minusvalenze sul Prezzo Base di Vendita, sia l'ultraventennalità della provenienza, sia l'aspetto delle formalità pregiudizievoli **non si ravvedono motivi ostativi al prosieguo dell'iter peritale, per come delineato ai successivi quesiti.**

Per ulteriori dettagli si rimanda agli atti processuali, sintetizzati dal sottoscritto Esperto in Gruppo Allegati 2, di seguito riepilogati:

- **All.2c) Istanza di vendita** del OMISSIS a firma OMISSIS con precisazione degli estremi catastali del cespite pignorato e delle Parti;
- **All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.165/2023** con precisazione delle Parti e degli Immobili del LOTTO UNICO;
- **All.2e) Prima relazione del Custode Giudiziario Avv. Castaldi** del 16/06/2025;
- **All.2f) Istanza di visibilità di Parte Debitrice** del 05/05/2025 a firma OMISSIS.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Risposta al QUESITO n.2

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

LOTTO UNICO E.I. 165/2023

LOTTO UNICO E.I. 165/2023: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un più ampio compreso di case alla località frazione Li Curti del Comune di Cava de' Tirreni in Via Giuseppe della Corte, attuale civico n°68 (ex civico n°66 in elaborati catastali).*

La frazione Li Curti è raggiungibile tramite viabilità locale, di dimensioni contenute e con alcune necessità manutentive, che collega il centro di Cava de' Tirreni a Via Giuseppe della Corte. In particolare l'attuale civico n°68 è raggiungibile attraverso un primo varco bordo strada, che per il tramite di un viale, immette nel cancello esclusivo dell'appartamento con pertinenze configurativo del **LOTTO UNICO**. Gli altri corpi di fabbrica della part. 923, presentano proprie pertinenze e recinzioni.

Il **LOTTO UNICO** consiste, in dettaglio, di:

- **PIANO TERRA** caratterizzato da aree urbane pertinenziali sub. 12 (Consistenza Catastale 42 mq) e sub. 8 (Consistenza Catastale 190 mq). L'area sub. 12, pavimentata in cls liscio ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, offre modeste possibilità di ricovero scoperto e sotto - tettoia di autoveicoli, mentre il sub. 8 è impostato principalmente come area a verde attrezzata e per il tempo libero. Completa il piano terra un locale deposito di 17,94 mq circa, ricavato in area precedentemente occupata da terrapieno, di cui valutare la rimozione/ripristino o l'accatastamento e la regolarizzazione, solo se possibile, previo interfacciamento con gli Uffici preposti per competenza;
- **PIANO PRIMO** che comprende ampio ambiente unico di ingresso, soggiorno e cucina, di circa 36,4 mq, dotato di affacci finestrati e balconati. Attraverso il disimpegno, posto alla destra dell'ingresso, per chi entra, si accede alla prima camera da letto "Letto 1" (Cfr. Gruppo Allegati 8 -Elaborati Grafici CTU) di 14,87 mq e zona wc - lavanderia di circa 3,82 mq. Completano l'appartamento una camera padronale di circa 15,07 mq "Letto 2" (Cfr. Gruppo Allegati 8 -Elaborati Grafici CTU), anch'essa dotata di ampio affaccio finestrato e che comunica con bagno e Cabina Armadio esclusivi, rispettivamente di 9,4 e 3,02 mq. Il balcone, con porta finestra da soggiorno, ha una superficie di circa 6,9 mq. Le condizioni dell'appartamento risultano discrete, se non per talune tracce di muffa da condensa lungo la parete che costeggia il sub. 9 non eseguito. Porzione del piano primo risulta ampliato rispetto all'assetto planimetrico catastale come si illustrerà nel prosieguo.

Seguono Dati Catastali Lotto Unico: →

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

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

- **PIANO TERRA:** NCEU Cava de' Tirreni (SA) Foglio **30**, Part. **923** Sub. **8** - CATEGORIA F/1 (Area Urbana) -CONSISTENZA 190 mq, Foglio **30**, Part. **923** Sub. **12** - CATEGORIA F/1 (Area Urbana) -CONSISTENZA 42 mq.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU sul Piano Terra:

- Al margine del subalterno 8 (Area Urbana), nell'ambito del terrapieno indicato in elaborato planimetrico catastale, è stato ricavato un locale deposito non censito;
- **PIANO PRIMO:** NCEU Cava de' Tirreni (SA) Foglio **30**, Part. **923** Sub. **4** - CATEGORIA A/3 (Abitazione di tipo economico) - Classe 2 -CONSISTENZA CATASTALE: 4,5 vani - RENDITA CATASTALE: 488,05 €.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU sul Piano Primo:

- La **planimetria catastale** risulta difforme dallo stato effettivo dei luoghi, che contempla un ampliamento non censito, oltre la delimitazione catastale del sub. 4 e che impegna in proiezione anche il sub. 8 ed affianca il sub. 9 non eseguito.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU:

- I diritti reali connessi al LOTTO UNICO comprendono anche servitù di passaggio sul varco **sub. 11** da Via Giuseppe della Corte, Area intestata a soggetti terzi non eseguiti ma con servitù di passaggio precisata nei Titoli di Provenienza (Cfr. Atto Fasano 2001 in All.3c e Visura Storica sub. 11 in All. 5l)

Segue inquadramento territoriale LOTTO UNICO E.I. 165/2023: →

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com - pec: l.angelino@ordingsa.it - cel: 328/0152761

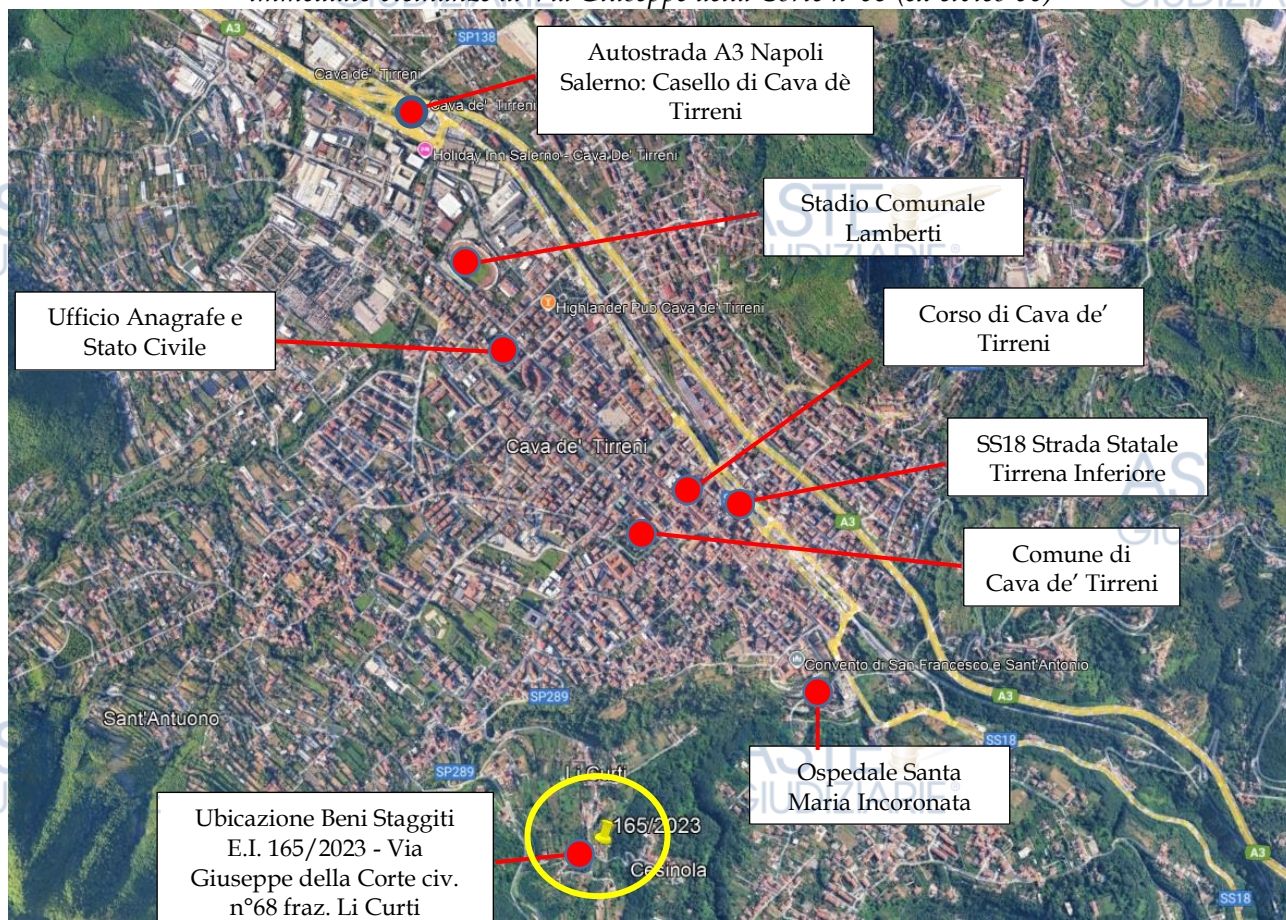
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE LOTTO UNICO



*Stralci Toponomastico Generale e di Dettaglio del comparto urbano di ricaduta del **LOTTO UNICO** georeferenziati indicando i principali comuni limitrofi nonché le principali infrastrutture presenti nelle immediate vicinanze di Via Giuseppe della Corte n°68 (ex civico 66)*

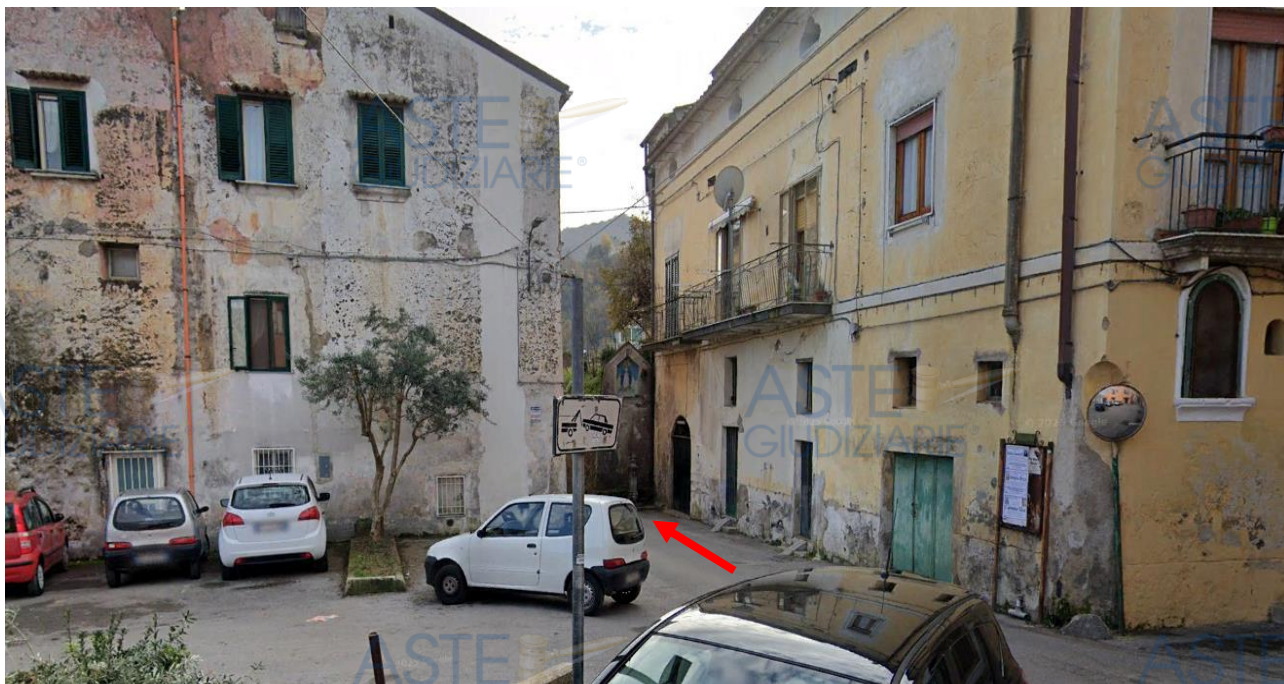


Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

**DESCRIZIONE VIABILITA' di ACCESSO e CONTESTO
FRAZIONE LI CURTI di CAVA DE' TIRRENI**



La frazione Li Curti di ricaduta del **LOTTO UNICO** risulta raggiungibile dalla rete provinciale locale ed in particolare dalla **SP289**, che collega la località alle altre porzioni urbane di Cava de' Tirreni. La sede stradale di larghezza piuttosto contenuta risulta meritevole, in alcuni tratti, di interventi manutentivi.



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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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



Da Via Giuseppe della Corte si devia per il varco sub. 11, indicato dalla freccia, in basso, servitù di passaggio precisata nel Titolo di Provenienza, attraverso la quale è possibile raggiungere il **LOTTO UNICO**.



DESCRIZIONE ESTERNI ED ACCESSO SU CORTE COMUNE



I cancelli carrabile e pedonale civ. 68 di Via della Corte, dal varco iniziale sub. 11 fronte strada, immettono nelle aree pertinenziali esclusive pavimentate in cls liscio ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con possibilità di più posti auto scoperti e sotto tettoia.



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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

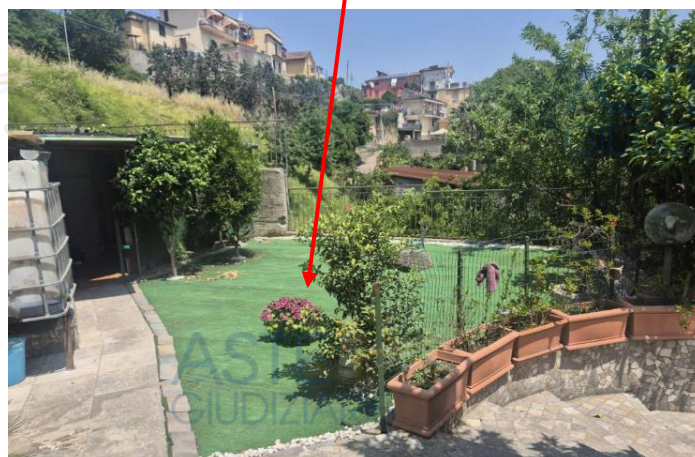
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Attraverso un **sistema di più scale esterne** è possibile poi raggiungere il livello superiore del fabbricato. Gli spazi esterni consistono di aree a verde per le attività di tempo libero e spazi laddove è stato ricavato, non censendolo, il vano deposito, ottenuto scavando nel terrapieno sottoposto al Piano Primo ed indicato nell'Elaborato Planimetrico.



Spazi deposito e spazi a verde attrezzato



Seguono planimetrie dello STATO DI FATTO dell'abitazione con deposito ai piani TERRA e PRIMO con consistenze metriche e superficiali: →

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

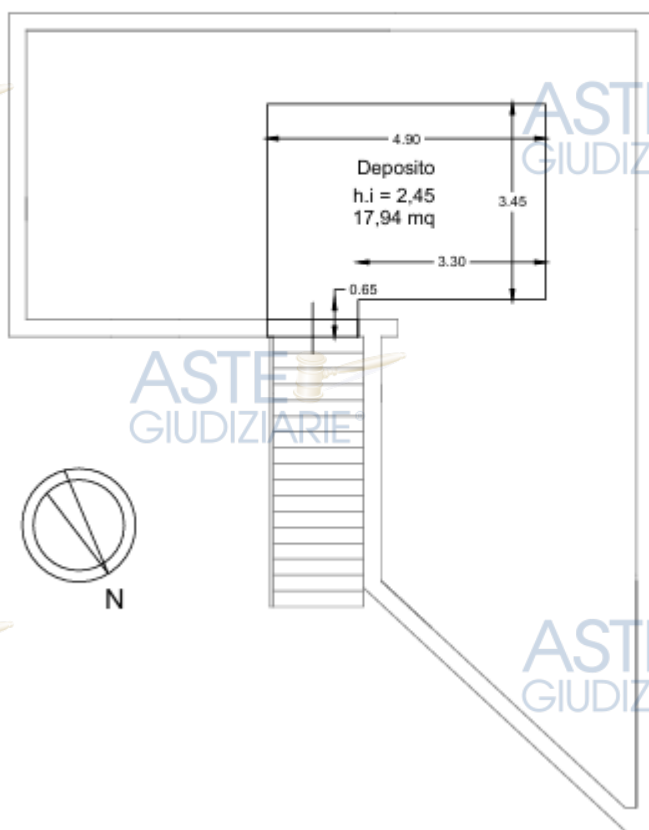
E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

Tribunale di NOCERA INFERIORE

PLANIMETRIE DIGITALIZZATE DIVERSI LIVELLI DEL LOTTO UNICO

Tribunale di Nocera Inferiore
E.I. 165/2023 G.E. Dott.ssa Maria Troisi
Deposito Pertinenziale non Censito al Piano Terra in Via G. Delle Corte n°68
Planimetria dello Stato di Fatto in scala 1:100



- **All.8a1) Planimetria Digitalizzata STATO DI FATTO Deposito non censito di Piano Terra**, pertinenziale del LOTTO UNICO, in scala 1:100, con quote e destinazioni d'uso. Il deposito risulta realizzato in un'area precedentemente occupata da terrapieno.

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

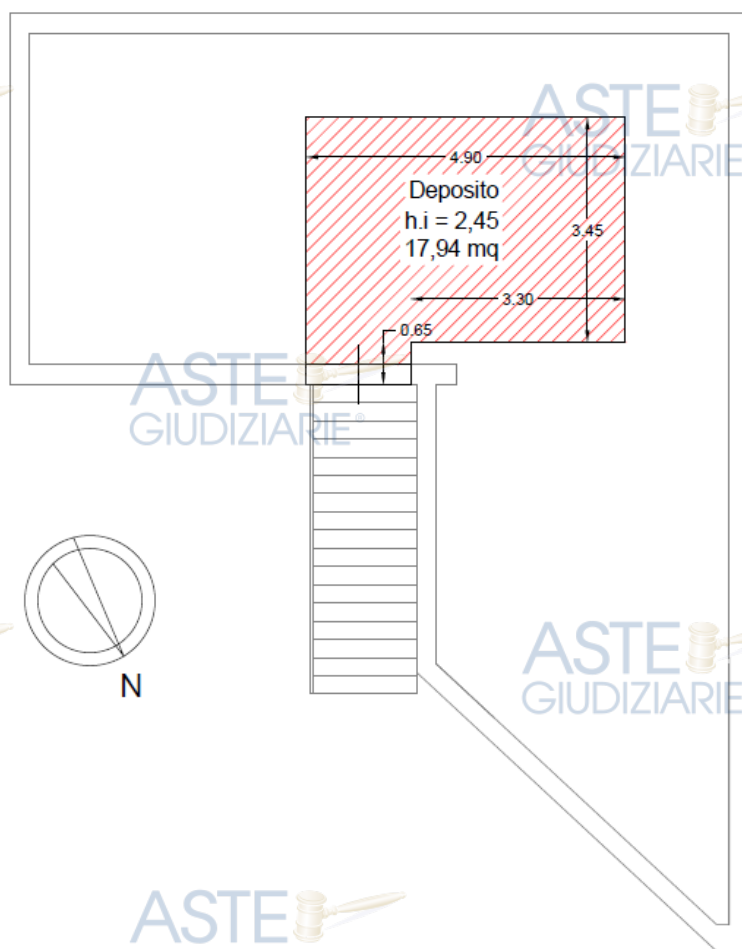
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Nocera Inferiore

E.I. 165/2023 G.E. Dott.ssa Maria Troisi

Deposito Pertinenziale non Censito al Piano Terra in Via G. Delle Corte n°68

Computo delle Superfici



- **All.8a2) Planimetria Digitalizzata STATO DI FATTO** Deposito non censito al Piano Terra, pertinenziale del LOTTO UNICO, con quote e consistenze superficiali;

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

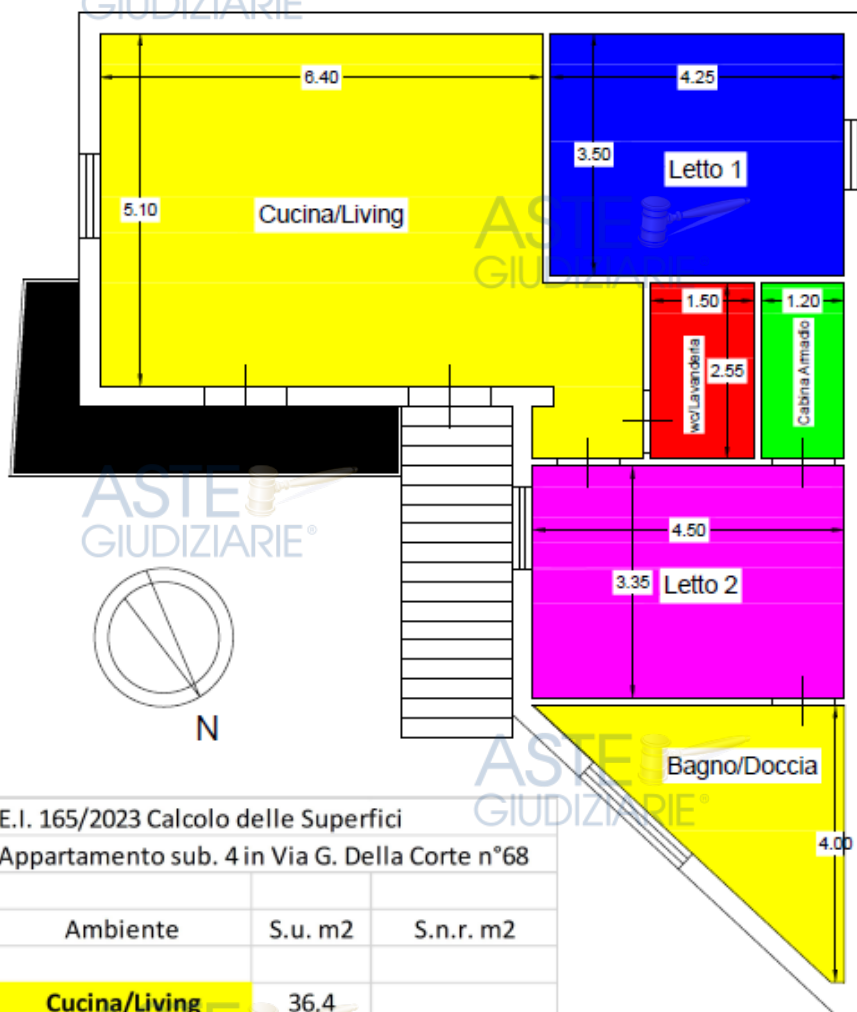
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Nocera Inferiore
E.I. 165/2023 G.E. Dott.ssa Maria Troisi
NCEU Cava dei Tirreni Fl. 30 part. 923 sub. 4
Appartamento in Via G. Delle Corte n°68
Planimetria dello Stato di Fatto in scala 1:100



- **All.8b1) Planimetria Digitalizzata STATO DI FATTO** Abitazione sub.4 **Piano Primo**, in scala 1:100, con quote, destinazioni d'uso ed indicazioni difformità. Risultano evidenziate le porzioni dell'appartamento in difformità con l'assetto planimetrico catastale, che impegnano in proiezione il sub. 8 sottostante (Area Urbana anch'essa Esecutata) e si mantengono in affiancamento al sub. 9, non eseguito, sul confine ovest.

Tribunale di Nocera Inferiore
 E.I. 165/2023 G.E. Dott.ssa Maria Troisi
 NCEU Cava dei Tirreni Fl. 30 part. 923 sub. 4
 Appartamento in Via G. Delle Corte n°68
 Computo Superfici



E.I. 165/2023 Calcolo delle Superfici
 Appartamento sub. 4 in Via G. Della Corte n°68

Ambiente	S.u. m2	S.n.r. m2
Cucina/Living	36,4	
Letto 1	14,87	
wc/lavanderia	3,82	
Cabina Armadio	3,02	
Letto 2	15,07	
Bagno/Doccia	9,4	
Balcone		6,69
TOT	82,58	6,69

- All.8b2) Planimetria Digitalizzata STATO DI FATTO** Abitazione sub.4 Piano Primo, con quote e consistenze superficiali;

Segue illustrazione confini dell'INTERO LOTTO UNICO: →

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

CONFINI APPARTAMENTO LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO di Appartamento con pertinenze subb. 4,8 e 12, risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite recinzioni, con altro mappale **part. 2864**, di proprietà terza e non eseguita.
- a **ovest**, tramite recinzioni e muri perimetrali, con il **sub. 9**, sempre part. 923 non eseguito. Su tale fronte di confine risultano realizzati ampliamenti in primo piano, non rappresentati catastalmente;
- a **est**, tramite recinzioni e muri perimetrali, nonché tramite il varco sub. 11 che collega l'unità immobiliare a Via Giuseppe della Corte, con il **sub. 10**, sempre part. 923 non eseguito;
- a **sud**, tramite muri perimetrali a piano primo e di contenimento al piano terra, con terrapieni a tergo e con altra unità immobiliare, **sub. 16** sempre part. 923, ma non eseguita. Su tale fronte di confine sono stati realizzati, a pian terreno, spazi deposito non censiti, in porzione del terrapieno.

I confini del LOTTO UNICO nel loro complesso, pur con talune difformità urbanistico/catastali, risultano ben distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con elaborato planimetrico e geoportale provinciale.

Seguono dettagli dell'abitazione in Piano Primo: →

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

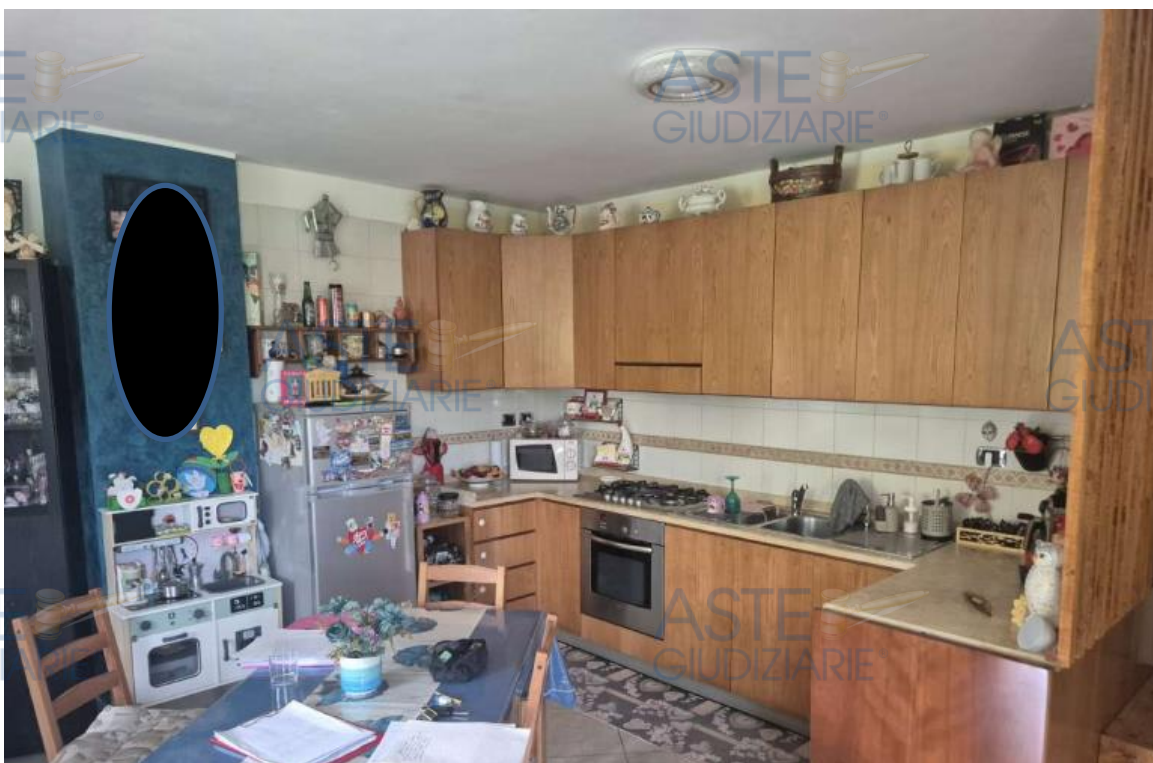
E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

FOTO APPARTAMENTO: PRIMO PIANO



Dettagli della zona living con particolari sull'accesso al balcone, posto sul prospetto principale del fabbricato, ed all'affaccio finestrato su corti pertinenziale subb. 8 e 12. Pavimentazione, finiture ed infissi risultano discretamente tenuti.



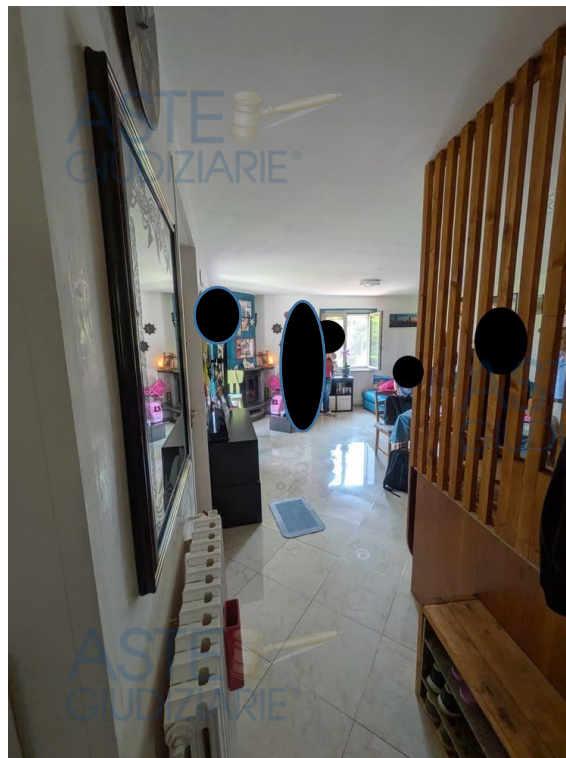
Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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



Ulteriori dettagli della zona di ingresso e del disimpegno, posto alla destra per chi entra, che permette di accedere dall'ampia zona living alla zona notte dell'appartamento.



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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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



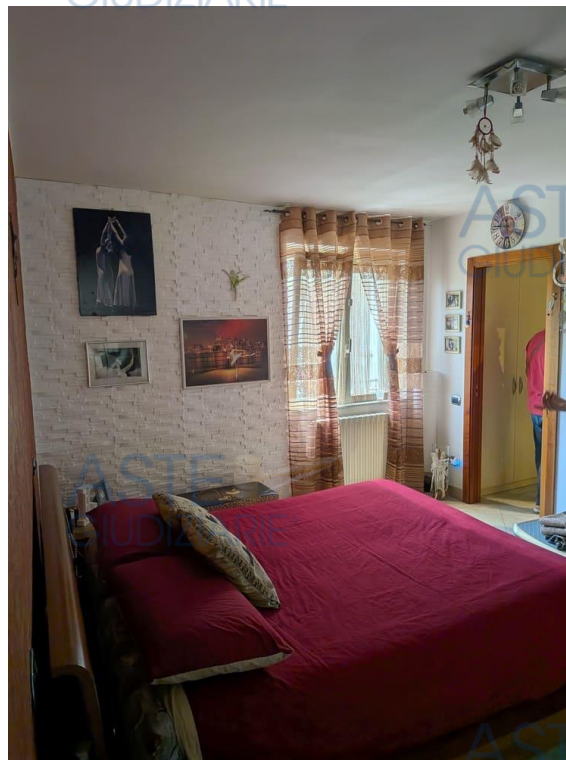
Particolari della prima camera da letto per ragazzi, non sufficientemente illuminata, ma che dispone di buoni spazi per armadi o, in alternativa, per più posti letto. In basso dettaglia del piccolo wc/lavanderia con possibilità di inserimento di armadi e scaffalature, privo di infissi e ventilazione meccanica.



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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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



Dettagli della camera matrimoniale con affaccio su corte sub. 8 e particolari, nelle foto in basso, di cabina armadio e bagno con vasca doccia, ben illuminato ed aerato. I vani di camera da letto matrimoniale, cabina armadio e bagno principale, in difformità dall'assetto urbanistico/catastale, impegnano in proiezione porzione della sottostante area urbana sub. 8, anch'essa eseguita.



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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

FOTO DEPOSITO: PIANO TERRA



Immagini del locale non censito, ricavato da volume precedentemente occupato da terrapieno ed adibito a deposito attrezzi/cantina. In basso a destra, ulteriori particolari del vano ricavato sotto scala ed utilizzato per il ricovero dell'attrezzatura agricola e di pulizia esterna.



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

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Risposta al QUESITO n.3

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

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

- **PIANO TERRA:** NCEU Cava de' Tirreni (SA) Foglio 30, Part. 923 Sub. 8 - CATEGORIA F/1 (Area Urbana) -CONSISTENZA 190 mq, Foglio 30, Part. 923 Sub. 12 - CATEGORIA F/1 (Area Urbana) -CONSISTENZA 42 mq.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU sul Piano Terra:

- Al margine del subalterno 8 (Area Urbana), nell'ambito del terrapieno indicato in elaborato planimetrico catastale, è stato ricavato un locale deposito non censito;
- **PIANO PRIMO:** NCEU Cava de' Tirreni (SA) Foglio 30, Part. 923 Sub. 4 - CATEGORIA A/3 (Abitazione di tipo economico) - Classe 2 -CONSISTENZA CATASTALE: 4,5 vani - RENDITA CATASTALE:488,05 €.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU sul Piano Primo:

- La planimetria catastale risulta difforme dallo stato effettivo dei luoghi, che contempera un ampliamento non censito, oltre la delimitazione catastale del sub. 4 e che impegna in proiezione anche il sub. 8 ed affianca il sub. 9 non eseguito.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU:

- I diritti reali connessi al LOTTO UNICO comprendono anche servitù di passaggio sul varco sub. 11 da Via Giuseppe della Corte, Area intestata a soggetti terzi non eseguiti ma con servitù di passaggio precisata nei Titoli di Provenienza (**OMISSIS**)

Nell'Elaborato Planimetrico seguente si indica chiaramente sia il **sub. 11**, che costituisce varco di servitù di passaggio per l'accesso al LOTTO UNICO da Via G. della Corte, come esplicitamente menzionato nel Titolo di Provenienza ultraventennale, per **OMISSIS**, sia il terrapieno su cui sorge il Piano Primo sub. 4, pur con modifiche di fatto attuate, in scavo ed ampliamento:

Segue Elaborato Planimetrico con indicazione dei subb. 4, 8 e 12 (Appartamento e Pertinenze) ed 11 (su cui insiste Servitù di Passaggio): →

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Tribunale di NOCERA INFERIORE

Data: 16/06/2025 - n. T257714 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Carleo Alfonso	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Salerno	N. 3074

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno**

Comune di Cava De' Tirreni

Protocollo n. SA0144091 del 22/04/2025

Sezione: Foglio: 30

Particella: 923

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



- **All.5e) Elaborato Planimetrico Catastale 2025 dell'intera part. 923:** in scala 1:500 Fl. 30, part. 923, comprendente sia i subalterni eseguiti subb. 4, 8, 12, sia altri subalterni confinanti e non eseguiti, e sia il sub. 11 che costituisce varco e percorso di asservimento per accesso da Via G. della Corte

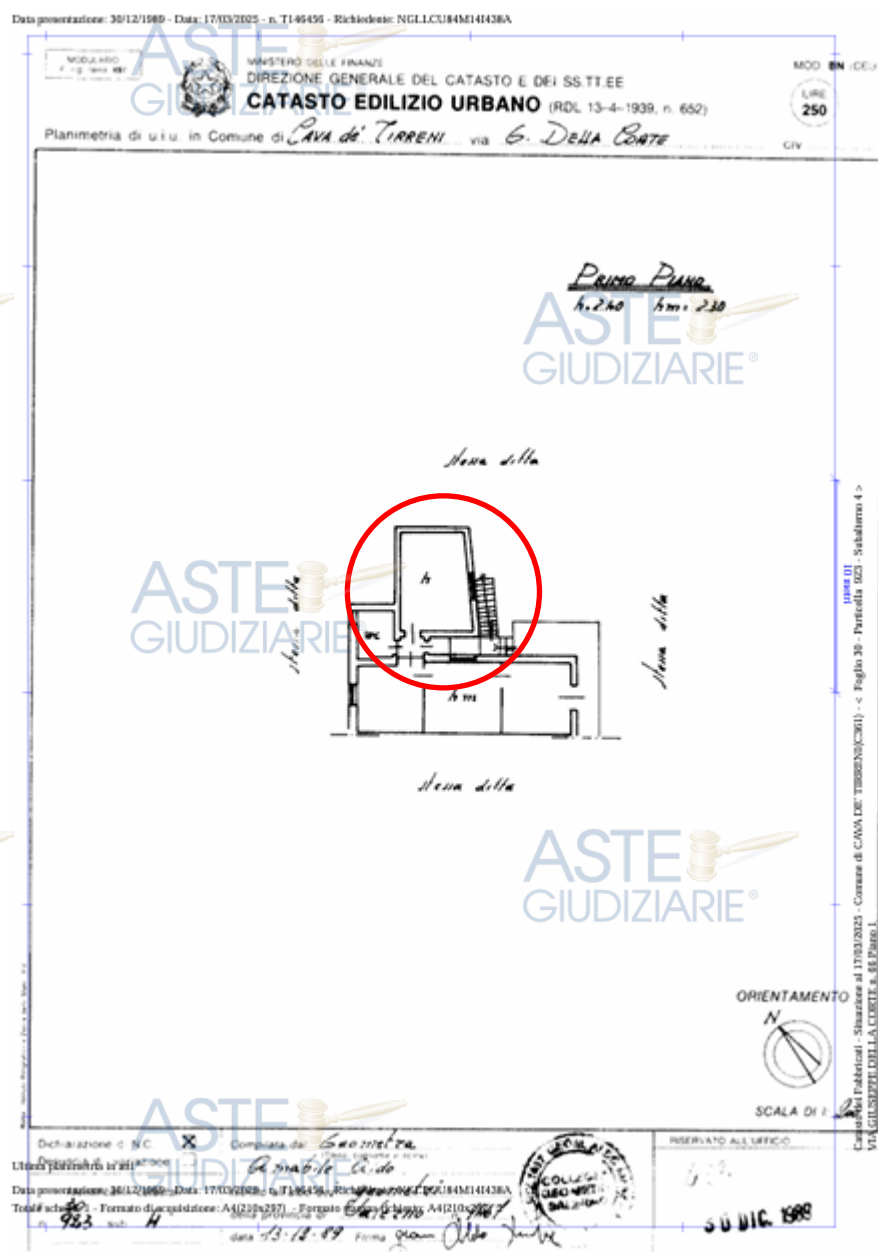
Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

La **planimetria Catastale** dell'Alloggio sub. 4 in Piano Primo risulta di consistenza catastale, inferiore all'effettiva consistenza rilevata sui luoghi per effetto di ampliamento non censito, fuori sagoma terrapieno e a latere del sub. 9 non eseguito, ovvero nella zona indicata con cerchiatura:



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

- **All.ti5a-5b-5c) Visure Storiche Catastali dei subalterni afferenti il LOTTO UNICO:**
NCEU Cava de' Tirreni Fl. 30 part. 923 **sub. 4** (Cat. A/3 Abitazione di tipo Economico),
sub. 8 (Cat. F1 Area Urbana 190 mq), **sub. 12** (Cat. F1 Area Urbana 42 mq);

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

- **All.5d) Planimetria Catastale Abitazione afferente il LOTTO UNICO:** NCEU Cava de' Tirreni Fl. 30 part. 923 **sub. 4**, in piano primo di Via Giuseppe della Corte civ. Catastale n°66, in scala 1:200 con planimetria risalente al 30/12/1989;
- **All.ti5e-5f-5g-5h) Elaborati Planimetrici intera part. 923:** in scala 1:500 Fl. 30, part. 923, comprendente sia i subalterni eseguiti, sia altri subalterni confinanti e non eseguiti, e risalenti a ritroso al 22/04/2025, 26/04/2017, 06/11/2000 e 30/12/1989;
- **All.5i) Elenco Immobili intera Part. 923:** già civ. n°66 di Via Giuseppe della Corte, estratto il 17/03/2025 e contenente solo una parte dell'insieme dei subalterni eseguiti e non.
- **All.5l) Visura Storica per Immobile Viale di Accesso:** NCEU Cava de' Tirreni Fl. 30 part. 923 sub. 11 Cat/1 (Area Urbana di Proprietà Terza non Esecutata, con servitù di passaggio in favore del **LOTTO UNICO** precisato nei Titoli di Provenienza).

Segue Riepilogo configurativo LOTTO al successivo quesito 4: →

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.4

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

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO E.I. 165/2023: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un più ampio compreso di case alla località frazione Li Curti del Comune di Cava de' Tirreni in Via Giuseppe della Corte, attuale civico n°68 (ex civico n°66 in elaborati catastali).*

Il LOTTO UNICO consiste, in dettaglio, di:

- **PIANO TERRA** caratterizzato da aree urbane pertinenziali sub. 12 (Consistenza Catastale 42 mq) e sub. 8 (Consistenza Catastale 190 mq). L'area sub. 12, pavimentata in cls lisciato ed in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, offre modeste possibilità di ricovero scoperto e sotto - tettoia di autoveicoli, mentre il sub. 8 è impostato principalmente come area a verde attrezzata e per il tempo libero. Completa il piano terra un locale deposito di 17,94 mq circa, ricavato in area precedentemente occupata da terrapieno, di cui valutare la rimozione/ripristino o l'accatastamento e la regolarizzazione, solo se possibile, previo interfacciamento con gli Uffici preposti per competenza;

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

- **PIANO PRIMO** che comprende ampio ambiente unico di ingresso, soggiorno e cucina, di circa 36,4 mq, dotato di affacci finestrati e balconati. Attraverso il disimpegno, posto alla destra dell'ingresso, per chi entra, si accede alla prima camera da letto "Letto 1" (Cfr. Gruppo Allegati 8 -Elaborati Grafici CTU) di 14,87 mq e zona wc - lavanderia di circa 3,82 mq. Completano l'appartamento una camera padronale di circa 15,07 mq "Letto 2" (Cfr. Gruppo Allegati 8 -Elaborati Grafici CTU), anch'essa dotata di ampio affaccio finestrato e che comunica con bagno e Cabina Armadio esclusivi, rispettivamente di 9,4 e 3,02 mq. Il balcone, con porta finestra da soggiorno, ha una superficie di circa 6,9 mq. Le condizioni dell'appartamento risultano discrete, se non per talune tracce di muffa da condensa lungo la parete che costeggia il sub. 9 non eseguito. Porzione del piano primo risulta ampliato rispetto all'assetto planimetrico catastale come si illustrerà nel prosieguo.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

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

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

- **PIANO TERRA:** NCEU Cava de' Tirreni (SA) Foglio 30, Part. 923 Sub. 8 - CATEGORIA F/1 (Area Urbana) -CONSISTENZA 190 mq, Foglio 30, Part. 923 Sub. 12 - CATEGORIA F/1 (Area Urbana) -CONSISTENZA 42 mq.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU sul Piano Terra:

- Al margine del subalterno 8 (Area Urbana), nell'ambito del terrapieno indicato in elaborato planimetrico catastale, è stato ricavato un locale deposito non censito;
- **PIANO PRIMO:** NCEU Cava de' Tirreni (SA) Foglio 30, Part. 923 Sub. 4 - CATEGORIA A/3 (Abitazione di tipo economico) - Classe 2 -CONSISTENZA CATASTALE: 4,5 vani - RENDITA CATASTALE:488,05 €.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU sul Piano Primo:

- La planimetria catastale risulta difforme dallo stato effettivo dei luoghi, che contempera un ampliamento non censito, oltre la delimitazione catastale del sub. 4 e che impegna in proiezione anche il sub. 8 ed affianca il sub. 9 non eseguito.

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU:

- I diritti reali connessi al LOTTO UNICO comprendono anche servitù di passaggio sul varco sub. 11 da Via Giuseppe della Corte, Area intestata a soggetti terzi non eseguiti ma con servitù di passaggio precisata nei Titoli di Provenienza (OMISSIS)

CONFINI APPARTAMENTO LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO di Appartamento con pertinenze subb. 4,8 e 12, risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, tramite recinzioni, con altro mappale **part. 2864**, di proprietà terza e non eseguita.
- a **ovest**, tramite recinzioni e muri perimetrali, con il **sub. 9**, sempre part. 923 non eseguito. Su tale fronte di confine risultano realizzati ampliamenti in primo piano, non rappresentati catastalmente;
- a **est**, tramite recinzioni e muri perimetrali, nonché tramite il varco sub. 11 che collega l'unità immobiliare a Via Giuseppe della Corte, con il **sub. 10**, sempre part. 923 non eseguito;
- a **sud**, tramite muri perimetrali a piano primo e di contenimento al piano terra, con terrapieni a tergo e con altra unità immobiliare, **sub. 16** sempre part. 923, ma non eseguita. Su tale fronte di confine sono stati realizzati, a pian terreno, spazi deposito non censiti, in porzione del terrapieno.

I confini del LOTTO UNICO nel loro complesso, pur con talune difformità urbanistico/catastali, risultano ben distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con elaborato planimetrico e geoportale provinciale.

ASPETTI EDILIZI LOTTO UNICO

Oltre alle difformità catastali già enucleate, ed al vano deposito non censito e non assentito al pian terreno, ricavato entro – terrapieno, il sub. 4 alloggio al piano primo, risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo e con Diniego sulle reiterate istanze di Concessione in Sanatoria.

VALORE base d'asta INTERO LOTTO UNICO = 67.000,00 €

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Risposta al QUESITO n.5

Per consultazione della Certificazione Notarile sostitutiva:

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

IL LOTTO UNICO è pervenuto al Debitore **OMISSIS**, quale bene personale, da celibe ed in stato libero, in virtù del seguente Atto di Compravendita, già di per sé ultraventennale (cfr. All.ti 3):

- **All.3c) Titolo di Proprietà Principale, già di per sé ultraventennale: ATTO DI COMPRAVENTITA OMISSIS.** In tale Atto Parte Esecutata Sig. **OMISSIS**, da celibe ed in stato libero, acquistò la piena ed esclusiva proprietà della consistenza immobiliare di cui al **LOTTO UNICO** part. 923 subb. 4, 8 e 12 di Via G. della Corte, afferente al **LOTTO UNICO** da **OMISSIS** che la deteneva quale bene personale.

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli **aspetti edilizi** a seguito di:

- **All.9a) Richiesta CTU di Accesso agli Atti per Titoli Edilizi** del 05/08/2025, inerenti il fabbricato di Via G. Della Corte con acquisizione Prot. 202500038205;

non senza dilazioni e difficoltà, il sottoscritto CTU è riuscito ad ottenere riscontro e possibilità di confronto con quanto novellato nel Titolo di Provenienza, ovvero Atto per Notaio Fasano del 24/04/2001.

Il fascicolo d'Ufficio cartaceo, reca l'insieme delle pratiche di tutti i corpi di fabbrica che afferiscono al complesso di fabbricati in Via G. della Corte, e dunque, anche degli immobili confinanti con il sub. 4 eseguito.

Anche il pubblico ufficiale Notaio Fasano certifica come **la costruzione del complesso sia avvenuta, ab origine, in assenza di titolo abilitativo**. Successivamente le prime istanze di Concessione in Sanatoria furono curate dallo stesso soggetto *OMISSIS* per conto di differenti proprietari, *OMISSIS* per il sub. 2 non eseguito e *OMISSIS* (*quest'ultimo dante causa dell'attuale proprietario*) per il sub. 4 LOTTO UNICO.

Dall'analisi degli incartamenti presso l'Archivio Comunale, è emerso il **rilascio del Titolo Edilizio in Sanatoria per il solo sub. 2 non eseguito e confinante**, mentre invece, **per il sub. 4 LOTTO UNICO, è stato rinvenuto Diniego del Rilascio del Titolo in Sanatoria**.

L'Atto per *OMISSIS*, rappresenta la situazione fino alla data di rogito, peraltro indicando il solo prot. 16664 del 30/04/1986 inerente una sola Domanda di Concessione in Sanatoria, in un contesto invece, nel quale **sono state istruite più domande in sanatoria, curate inizialmente dallo stesso tecnico OMISSIS e dalla stessa Sig.ra OMISSIS**, per conto dei diversi proprietari *OMISSIS*, il che può aver sicuramente ingenerato confusione.

Ed infatti, da un'attenta lettura della:

- **All.9b) Concessione Edilizia in Sanatoria (ex Legge 47/85) n°5120** del 20/05/2011 su domanda di *OMISSIS* (*curatrice non proprietaria delle diverse proprietà OMISSIS subb. 2 e 4*) con l'unità immobiliare indicata nel frontespizio come al Fl. 30 Cava de' Tirreni, part. 903 **sub. 4**. A pagina 3 della C.E. in Sanatoria, si accenna a versamento di contributi della Sig.ra *OMISSIS* e della Sig.ra *OMISSIS* e della circostanza secondo cui il Geom. *OMISSIS* curò entrambe le pratiche di condono **n°16662/1986 (per conto di OMISSIS) e n°16664/1986 (per conto di OMISSIS dante causa dell'Esecutato)**, con versamenti tramite bollettini di pagamento che invertono i riferimenti. Pertanto **la C.E. in Sanatoria fu rilasciata alla proprietaria OMISSIS del sub. 2 in Via G. della Corte civico n°66, differente e altro immobile rispetto al LOTTO UNICO sub. 4 eseguito**.

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Si evince quindi, da tutta questa disamina, che **il LOTTO UNICO sub. 4, già proprietà di OMISSIS, non ha, in realtà, ottenuto il rilascio del Titolo in Sanatoria.**

Anche il parere favorevole ministeriale e la documentazione prospettica e fotografica:

- **All.9c) Rilascio Parere Favorevole (Prot. 30368 comunale del 23/05/2008 e Prot. 14844 del 20/05/2008 Ministeriale) all'Autorizzazione ai fini del Vincolo Paesaggistico da parte della Soprintendenza Ministeriale,** con riferimento all'unità immobiliare FL. 30 part. 923 sub. 2, altro immobile diverso dal LOTTO eseguito.
- **All.9d) Istanza di Concessione in Sanatoria** con Prospetti e Documentazione Fotografica **Prot. 10217 del 15/02/2008** ai fini del Vincolo Paesaggistico da parte della Soprintendenza Ministeriale, con riferimento all'unità immobiliare FL. 30 part. 923 sub. 2, altro immobile diverso dal LOTTO eseguito.

fanno riferimento all'immobile attiguo sub. 2. non eseguito e di altra proprietà (OMISSIS)

Invece per il LOTTO UNICO eseguito sub. 4, nonostante **le reiterazioni delle pratiche di condono** di seguito sinteticamente riepilogate:

- **All.9e) Domanda relativa alla definizione degli Illeciti Edilizi Prot. 61565 del 10/12/2004** presentata dall'Esecutato **OMISSIS** e riferita al sub. 4 in Via G. della Corte n°68 con anticipazione su versamento oneri concessori, e dichiarazione di ampliamento non assentito per circa 30 mq con balconata non assentita di circa 8 mq. La domanda è corredata da rilievi fotografici;
- **All.9f) Elaborati Grafici legati ad Istanza di Condono Prot. 47658 del 28/09/1998** inerente il sub. 2 a livello grafico, pur tuttavia con indicazione del proprietario del sub. 4 **OMISSIS** e della curatrice comune Sig.ra **OMISSIS**. I grafici fanno riferimento all'immobile sub. 2 diverso dal LOTTO eseguito, pur nello stesso compreso di fabbricati di Via G. della Corte;
- **All.9g) Accertamento Catastale con lo stesso prot. 47658 del 28/09/1998, rispetto l'Istanza di Condono:** l'accertamento catastale contiene al suo interno Elaborato Planimetrico scaturito da tipo mappale 65243 del 1999 e planimetrie dei subb. 2, 3 e 4 datate 13/12/1989;

è stato pronunciato il seguente Diniego motivato:

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

- **All.9h) Istanza di Concessione in Sanatoria Prot. 16662 del 30/04/1986** con Pianta e Prospetti del sub. 4 datati 18/11/1992, con indicazioni del precedente proprietario **OMISSIS** e della curatrice **OMISSIS**. A tale istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ha fatto seguito provvedimento di **Diniego Prot. 57084 del 16/10/2017** con indicazione del nuovo proprietario, l'Esecutato Sig. **OMISSIS** e **Diniego motivato da assenza di documentazione integrativa, assenza di chiarimenti richiesti oltre che perpetrazione di ulteriori abusi, successivi all'istanza dell'aprile 1986.**

Fermo restando, quindi, ogni parere degli Enti preposti per competenza (Comune di Cava de' Tirreni ed Agenzia del Territorio Catasto), a fini puramente estimativi, nella formazione del Prezzo Base di Vendita, avendo reso pienamente edotto l'Acquirente dei margini di rischio nel detenere l'immobile nello stato effettivo di difformità, per come accertata, pur in assenza di precipue Ordinanze di Ripristino, il sottoscritto CTU ravvede fattori minusvalenti legati nell'aliquota omnicomprensivo di abbattimento del 50%, peraltro calibrata più in dettaglio al successivo quesito 12 di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato, a seguito di accesso congiunto agli interni CTU - Custode del **13/06/2025**:

- Il **LOTTO UNICO** di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un più ampio compreso di case alla località frazione Li Curti del Comune di Cava de' Tirreni in Via Giuseppe della Corte, attuale civico n°68 (*ex civico n°66 in elaborati catastali*), risultava occupato, a titolo gratuito, da soggetti terzi ovvero dal Sig. **OMISSIS** e dal suo nucleo familiare, con riferimento al solo alloggio al primo piano sub. 4 ed alle aree esterne subb. 8 e 12. Il deposito terraneo, ricavato entro – terrapieno, non afferisce ai patti di occupazione in favore del nucleo familiare **OMISSIS** e.

Restando piena facoltà della Preg.ma Custodia Giudiziale pattuire indennità di occupazione di qualsiasi importo ed anche relazionare su eventuali variazioni in itinere future dello stato di possesso, si rappresenta che in All.to 4c:

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

- **All.4c) Calcolo Analitico - Sintetico Indennità di Occupazione** del 22/07/2025 a firma del sottoscritto CTU ing. Luca Angelino. redatti dall'Esperto Estimatore Ing. Luca Angelino e dal Custode Avv. Castaldi presso il LOTTO UNICO;

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla stima del canone locativo a supporto della indennità di occupazione, e per favorire il dibattimento di statuizione dell'indennità effettivamente a corrispondersi secondo facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria.

Per ulteriori dettagli si rimanda al Gruppo Allegati 4.

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.8

Sul LOTTO UNICO, il sottoscritto CTU ha diligentemente estratto ed aggiornato l'Elenco di Formalità per Soggetto al **01/10/2025**:

- **All.6a) Elenco Formalità per Soggetto Sig. OMISSIS**: elenco aggiornato al **01/10/2025**;

Dall'Elenco, in aggiunta al Pignoramento di incardinamento della presente E.I: 165/2023, si evince la Domanda Giudiziale alla base del Titolo Esecutivo che ha ottenuto la revoca della precedente Ipoteca Volontaria a Tutela Interessi del Minore.

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

- **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** (derivante da Ipoteca Volontaria a Tutela Interessi del minore). Ipoteca iscritta il **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (Figlia minore dell'Esecutato) e contro **OMISSIS** (Debitore Esecutato che ha concesso l'Ipoteca). Ipoteca iscritta per 200.000,00€ e gravante su tutti i subalterni 4,8 e 12 afferenti al **LOTTO UNICO**;
- **All.6c) Nota di Trascrizione Domanda Giudiziale** (inerente la revoca dell'Ipoteca Volontaria precedente ed alla base del Titolo Esecutivo). **Domanda Giudiziale** trascritta il **OMISSIS** a favore di Fallimento **OMISSIS** (Creditore Procedente). e contro **Sig. OMISSIS** (Debitore Esecutato), **OMISSIS e OMISSIS a OMISSIS**, rispettivamente ex coniuge e figlia minore dell'Esecutato, sui subalterni costitutivi del **LOTTO UNICO** subb. 4,8, 12. La domanda giudiziale inerisce l'inefficacia nei confronti della Curatela Fallimentare della precedente Iscrizione Ipotecaria Volontaria.

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

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

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

Risposta al QUESITO n.9

Si precisa come i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale ma su suoli privati derivanti da Atto di Compravendita del 21/11/2001 per OMISSIS con precedente **proprietà privata del suolo in capo al dante causa dell'Esecutato Sig. OMISSIS** (Cfr. Quesito 5). Sempre dall'Atto per OMISSIS si evince infatti come l'edificazione del fabbricato fu inizialmente posta in essere dallo stesso OMISSIS, su suolo pervenutogli con precedente rogito per Notaio OMISSIS e successiva divisione per Notaio OMISSIS.

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.10

Il LOTTO UNICO subb. 4, 8 e 12, afferisce ad un **compreso** di case in via G. della Corte con parti comuni relativamente alle modalità di accesso, a taluni corpi murari e terrapieni. Pur essendo sprovvisto di organismo condominiale formalmente costituito, le parti comuni vengono gestite in economia e secondo rapporti di buon vicinato tra i diversi possessori e fruitori dei cespiti. In particolare, poiché **L'Atto per Notaio Fasano ultraventennale di provenienza dell'aprile 2001** **specifica chiaramente la servitù di accesso per il tramite del viale sub. 11 di deviazione dalla pubblica Via G. della Corte**, il Pignoramento si intende normalmente esteso anche su tale servitù di accessione.

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

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

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

Risposta al QUESITO n.11

Si è già precisato come il **LOTTO UNICO** afferisca a compreso di case privo di organismo condominiale con parti comuni gestite secondo rapporti di buon vicinato. In termini di accessibilità si è anche precisato come il rogito di provenienza contenga specifico riferimento alla servitù di passaggio sul sub. 11, intestato catastalmente a soggetti terzi, ma che costituisce accessione al LOTTO UNICO, sulla quale si intende normalmente esteso il Pignoramento.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

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

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

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

Risposta al QUESITO n.12

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

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

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

- **PIANO TERRA:** NCEU Cava de' Tirreni (SA) Foglio 30, Part. 923 Sub. 8 - CATEGORIA F/1 (Area Urbana) -CONSISTENZA 190 mq, Foglio 30, Part. 923 Sub. 12 - CATEGORIA F/1 (Area Urbana) -CONSISTENZA 42 mq.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU sul Piano Terra:

- Al margine del subalterno 8 (Area Urbana), nell'ambito del terrapieno indicato in elaborato planimetrico catastale, è stato ricavato un locale deposito non censito;
- **PIANO PRIMO:** NCEU Cava de' Tirreni (SA) Foglio 30, Part. 923 Sub. 4 - CATEGORIA A/3 (Abitazione di tipo economico) - Classe 2 -CONSISTENZA CATASTALE: 4,5 vani - RENDITA CATASTALE:488,05 €.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU sul Piano Primo:

- La **planimetria catastale** risulta difforme dallo stato effettivo dei luoghi, che contempera un ampliamento non censito, oltre la delimitazione catastale del sub. 4 e che impegna in proiezione anche il sub. 8 ed affianca il sub. 9 non eseguito.

ULTERIORI NOTE CATASTALI CTU:

- I diritti reali connessi al LOTTO UNICO comprendono anche servitù di passaggio sul varco **sub. 11** da Via Giuseppe della Corte, Area intestata a soggetti terzi non eseguiti ma con servitù di passaggio precisata nei Titoli di Provenienza (Cfr. OMISSIS in All.3c e Visura Storica sub. 11 in All. 5l)

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

RIEPILOGO CONSISTENZE METRICHE SUPERFICIALI DELLE DIVERSE COMPONENTI DEL LOTTO UNICO:

E.I. 165/2023 Calcolo delle Superfici					
Appartamento sub. 4			Aree Urbane Pertinenziali subb. 8 e 12		
Piano Primo			Piano Terra		
Ambiente	S.u. m2	S.n.r. m2	Ambiente	S.u. m2	S.n.r. m2
			Area Urbana sub. 8		190
Cucina/Living	36,4		Area Urbana sub. 12		42
Letto 1	14,87		TOT	0	232
wc/lavanderia	3,82				
Cabina Armadio	3,02		Volumi non assentiti		
Letto 2	15,07		Ambiente	S.u. m2	S.n.r. m2
Bagno/Doccia	9,4		Deposito non assentito di Piano Terra		17,94
Balcone		6,69	TOT	0	17,94
TOT	82,58	6,69			

Al precedente Quesito 6, si è più volte ribadito il carattere non censito e non assentito del deposito terraneo, ed il Diniego del Rilascio del Titolo in Sanatoria espresso nel 2017, con particolare riferimento all'ampliamento volumetrico non censito e non assentito dell'Appartamento sub. 4 di piano primo. Tali circostanze, a fini puramente estimativi, e fermo restando ogni parere degli Uffici competenti, inquadrano la casistica nell'eventualità, per l'Acquirente finale, di assumersi il rischio di detenere l'immobile nello STATO DI FATTO, o dover procedere ad interventi di ripristino, ivi compresi gli interventi di miglioramento dello stato conservativo e manutentivo per risanamento fenomeni di degrado. Pertanto gli studi statistici più accreditati, che hanno visto la collaborazione di atenei e colleghi professionali, inquadrano la **calibrazione dell'aliquota minusvalente, nella misura del 50%**, per effetto del seguente schema:

Agibilità:	presente	coeff.	1
	assente ma ottenibile	coeff.	0,8
	assente e non ottenibile	coeff.	0,5
Urbanistica:	regolare	coeff.	1
	irregolare ma sanabile	coeff.	0,8
	irregolare e non sanabile	coeff.	0,5
Catasto:	regolare	coeff.	1
	irregolare ma sanabile	coeff.	0,8

E dunque, giustificata l'aliquota di abbattimento a posteriori, è stato preliminarmente adottato il seguente **procedimento estimativo**:

- **Procedimento di stima indiretto LOTTO su base mono parametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il valore unitario con riferimento ai valori centrali degli intervalli di confidenza di abitazioni civili di tipo economico e magazzini depositi afferenti alla fascia media

Illustrazione procedimento mono parametrico di stima su base indiretta

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Tribunale di **NOCERA INFERIORE**

- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni civili di tipo economico e magazzini depositi* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente all'ambito periferico della fraz. Li Curti, nel Comune di Cava de' Tirreni, ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORI BASE UNITARI.

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

- **All.7a) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi all'ambito periferico di **Via G. della Corte**, nella della Fraz. Li Curti del Comune di Cava de' Tirreni (estratti da agenziadelleentrate.gov.it);
- **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi all'ambito periferico di **Via G. della Corte**, nella della Fraz. Li Curti del Comune di Cava de' Tirreni (estratti dal [borsino immobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it));
- **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro** relativi all'ambito periferico di **Via G. della Corte**, nella della Fraz. Li Curti del Comune di Cava de' Tirreni (estratti dal *Listino Ufficiale Quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia*);

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

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

$$V_{\text{unitarioAppEconomiciTipoCivile}} = \frac{\left(\frac{920+1300}{2} + 1276 + 1000\right)}{3} = 1.128,66 \approx \mathbf{1.130,00 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{unitarioMagazziniDepositi}} = \frac{(476+874)}{2} = \mathbf{675,00 \text{ €/mq}}$$

Applicando tali valori unitari alle diverse consistenze metriche superficiali e omogeneizzando le superfici non residenziali con i più adeguati coefficienti dettati dalle linee guida OMI e detraendo le minusvalenze legate agli aspetti di irregolarità sotto i profili catastale ed edilizio, per il tramite dell'aliquota calibrata in precedenza, si ottiene il **Prezzo Base di Vendita del LOTTO UNICO nel suo complesso.**

STIMA VALORE A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO

- *Interni Alloggio in Primo Piano sub. 4* = 82,58 mq x 1.130,00 €/mq = 93.315,40 ≈ **93.000€**;
- *Balconi Alloggio in Primo Piano sub. 4* = 6,69 mq x 1.130,00 €/mq x 0,25 = 1.889,92 ≈ **2.000€**;
- *Deposito Piano Terra* = 17,94 mq x 675,00 €/mq = 12.109,50 ≈ **12.000€**;
- *Corti Esterne Scoperte subb. 8 e 12* = (190 + 42) mq x 1.130€/mq x 0,10 = 26.216 ≈ **26.000€**;

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI:

$$93.000 + 2.000 + 12.000 + 26.000 = \mathbf{133.000 \text{ €}}$$

ALiquota DI ABBATTIMENTO PER IRREGOLARITA' CATASTALI/EDILIZIE:

- 50% (66.000€ in cifra tonda)

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO =

$$133.000 - 66.000 = \mathbf{67.000,00 \text{ €}}$$

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

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.13

Si è già precisato ai quesiti iniziali, come il sottoscritto CTU abbia configurato il LOTTO UNICO con l'intero appartamento (*subalterno catastale 4*) e pertinenze (*subalterni catastali 8 e 12 Aree Urbane*), risultando peraltro lo stesso di **piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato Sig. OMISSIS**, che acquistò da celibe ed in stato libero, i cespiti afferenti al LOTTO UNICO.

Considerando altresì che il Pignoramento aggredisce l'intero, e assodata l'indivisibilità sotto l'aspetto tecnico, non si pongono questioni divisionali.

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

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

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

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

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.14

Si è già ribadito che, i cespiti afferenti al LOTTO UNICO furono acquistati dall'Esecutato Sig. OMISSIS in stato libero, e pertanto il diritto di proprietà pignorata e pieno ed esclusivo, e prescinde da stato civile e regime patrimoniale. Peraltro sia il Notaio rogante OMISSIS, sia il Notaio Certificatore OMISSIS, certificano entrambi la titolarità piena ed esclusiva, come emerge dal confronto comparato tra gli allegati 3° e 3c, cui si rimanda per ogni altro riferimento.

CONGEDO C.T.U.

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

Con Osservanza

Sarno 09/10/2025

IL CTU

Ing. Luca Angelino

ELENCO ALLEGATI

(tutti oggetto di deposito telematico)

- **Allegati 1** - Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da All.to 1a ad all.1b);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento (da All.to 2a ad All.to 2f);
- **Allegati 3** - Certificazione Notarile e Titolo di Provenienza (da All.to 3a ad All.to 3c);
- **Allegati 4** - Verbale Accesso Congiunto Custode - CTU e Resoconti in Itinere (da All.to 4a ad All.to 4d);
- **Allegati 5** - Dati Catastali LOTTO UNICO (da All.to 5a ad All.to 5l);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie e Formalità Pregiudizievoli aggiornate al 01/10/2025 (da All.to 6a ad All.to 6c);
- **Allegati 7** - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP, (da All.to 7a ad All.to 7c);
- **Allegati 8** - Elaborati Grafici CTU (da All.to 7a ad All.to 7d);
- **Allegati 9** - Aspetti Edilizi (da All.to 9a ad All.to 9d);
- **Allegati 10** - Dati Anagrafici Occupanti (da All.to 10a ad All.to 10b);