

Tribunale di Nocera Inferiore

I sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 175/2023**

**(Udienza G.E. 30/09/2025)**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**OMISSIS**

*(mandataria di Omissis)*

*Omissis*

*CF. Omissis*

**Rapp.te Legale:**

*Omissis*

*Avv. Omissis*

*Omissis*

*PEC: Omissis*

**CREDITORE INTERVENUTO:**

**OMISSIS**

*Omissis*

*PEC: Omissis*

**DEBITORE:**

**OMISSIS**

**CF: OMISSIS**

**Residente: Omissis - Omissis**

**CUSTODE:**

**Avv. GIOVANNI ALFANO**

*Omissis*

*PEC: Omissis*

Agosto 2025

<b>PREMESSA</b> .....	4
NOTE PROCEDURA ESECUTIVA .....	5
<b>CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO</b> .....	6
NOTE CONFIGURAZIONE DEL LOTTO UNICO:.....	7
<b>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO</b> .....	8
<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	8
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.1</b> .....	10
<b>QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO</b> 15	
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.2</b> .....	15
<b>QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b> .....	23
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.3</b> .....	23
<b>QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO</b> .....	26
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.4</b> .....	26
<b>QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</b> .....	27
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.5</b> .....	28
<b>QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BEN O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</b> .....	30
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.6</b> .....	32
<b>QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.</b> .....	34
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.7</b> .....	34
<b>QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	36
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.8</b> .....	37
<b>QUESITO N. 9: VERIFICARE SI I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE</b> .....	37
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.9</b> .....	37
<b>QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO</b> 38	
<b>RISPOSTA AL QUESITO N.10</b> .....	38
<b>QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b> .....	38

RISPOSTA AL QUESITO N.11.....	38
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	39
RISPOSTA AL QUESITO N.12.....	40
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA .....	45
RISPOSTA AL QUESITO N.13.....	45
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 .....	45
RISPOSTA AL QUESITO N.14.....	46
CONGEDO C.T.U.....	47



## PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola** a seguito della **Nomina di Esperto** in data **14/04/2025**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **28/04/2025** (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*)

## RIFERISCE

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento, completa di **Certificazione notarile sostitutiva** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio **Dott.ssa Omissis** espletata fino al **03/01/2024** (cfr. *All.3a*),

e per confronto con

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

nonché dal confronto con

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

### IMMOBILE 1 - Appartamento di tipo popolare:

- **Sezione urbana:** N.C.E.U. Sarno (SA) Foglio 20, Part. 4384 cat. A/4,
- **Natura:** Abitazione di tipo popolare **Consistenza** 4 vani
- **Indirizzo:** VIA ABIGNENTE n. 68 Piano T-1

e vagliate altresì:

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

si deduce che

la documentazione relativa ai beni pignorati, **è in regola, completa e idonea**, per potere procedere secondo i **Quesiti** posti da 1 al 14 **formulati dal G. E.**

Seguono note su procedura esecutiva →

## NOTE PROCEDURA ESECUTIVA

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti:

- Il titolo esecutivo di cui alla presente E.I. **175/2023** si basa su precedente **Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo*) del Omissis trascritta il Omissis ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, in favore di **Banca per la Casa S.P.A. (Creditore Ipotecario)** e contro **Omissis (Debitore)**, sull'immobile esecutato di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese;
- Esiste ulteriore **Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** (*derivante da ipoteca per debito di imposta*) del Omissis trascritta il Omissis ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, in favore di **Omissis** e contro **Omissis (Debitore)**, sull'immobile esecutato di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese.

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

*Segue configurazione Lotto Unico →*

## CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO (E.I. 175/2023):** Piena proprietà di un'abitazione sviluppata su due livelli (*piano terra e piano primo*), situata nel centro urbano del Comune di Sarno, alla *via Abignente*, zona semicentrale con presenza di servizi e infrastrutture nelle immediate vicinanze.

Il **piano terra** è composto da una cucina, un vano ad uso soggiorno (o camera) e un bagno. Attraverso una **scala interna in muratura portante**, ubicata in prossimità della cucina, si accede al **piano primo**, costituito da due vani (ad uso camere) e un secondo bagno.

La **superficie utile complessiva** dell'unità immobiliare è pari a circa **70,00 mq**.

L'immobile è parte di un complesso edilizio di antica costruzione, con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione, inoltre, **necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.**

### **DATI CATASTALI ATTUALI:**

- **Abitazione di tipo popolare** - NCEU Comune di **SARNO** - FOGLIO 20, PARTICELLA 4384 - CATEGORIA **A/4** - CONSISTENZA 4 VANI - SUPERFICIE CATASTALE 102 mq - SUPERFICIE CATASTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 102 mq - RENDITA Euro 165,27 €;



**VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 45.000,00 €;**

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

## NOTE CONFIGURAZIONE DEL LOTTO UNICO:

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

- L'accesso all'immobile pignorato (Part. 4384) dalla pubblica *via Abignente* avviene esclusivamente **attraverso la Part. 4382 Fl.20**, censita al Catasto Terreni come **ente urbano**, che costituisce **viale comune pedonale e piccolo slargo** su cui si affacciano più unità immobiliari.
- Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale d'impianto del 30/04/1940 ma risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata in data 30/11/2005, presentata in assenza di titolo edilizio.

È presente Autorizzazione Edilizia n. **Omissis** del **Omissis** e successiva proroga del **Omissis**, **priva degli elaborati grafici allegati.**

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente **E.I.175/2023** aggredisce il diritto di piena ed esclusiva proprietà della seguente unità negoziale:

- 1 **Abitazione di tipo popolare** censita al NCEU **Sarno** (SA) Foglio **20**, Part. **4384** Piano **T-1 via Abignente,68** (afferrante al **Lotto Unico**);

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

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

**LOTTO UNICO (E.I. 175/2023): Piena proprietà di un'abitazione** sviluppata su due livelli (*piano terra e piano primo*), situata nel centro urbano del Comune di Sarno, alla *via Abignente*, zona semicentrale con presenza di servizi e infrastrutture nelle immediate vicinanze.

Il **piano terra** è composto da una cucina, un vano ad uso soggiorno (o camera) e un bagno. Attraverso una **scala interna in muratura portante**, ubicata in prossimità della cucina, si accede al **piano primo**, costituito da due vani (ad uso camere) e un secondo bagno.

La **superficie utile complessiva** dell'unità immobiliare è pari a circa **70,00 mq**.

L'immobile è parte di un complesso edilizio di antica costruzione, con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione, inoltre, necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

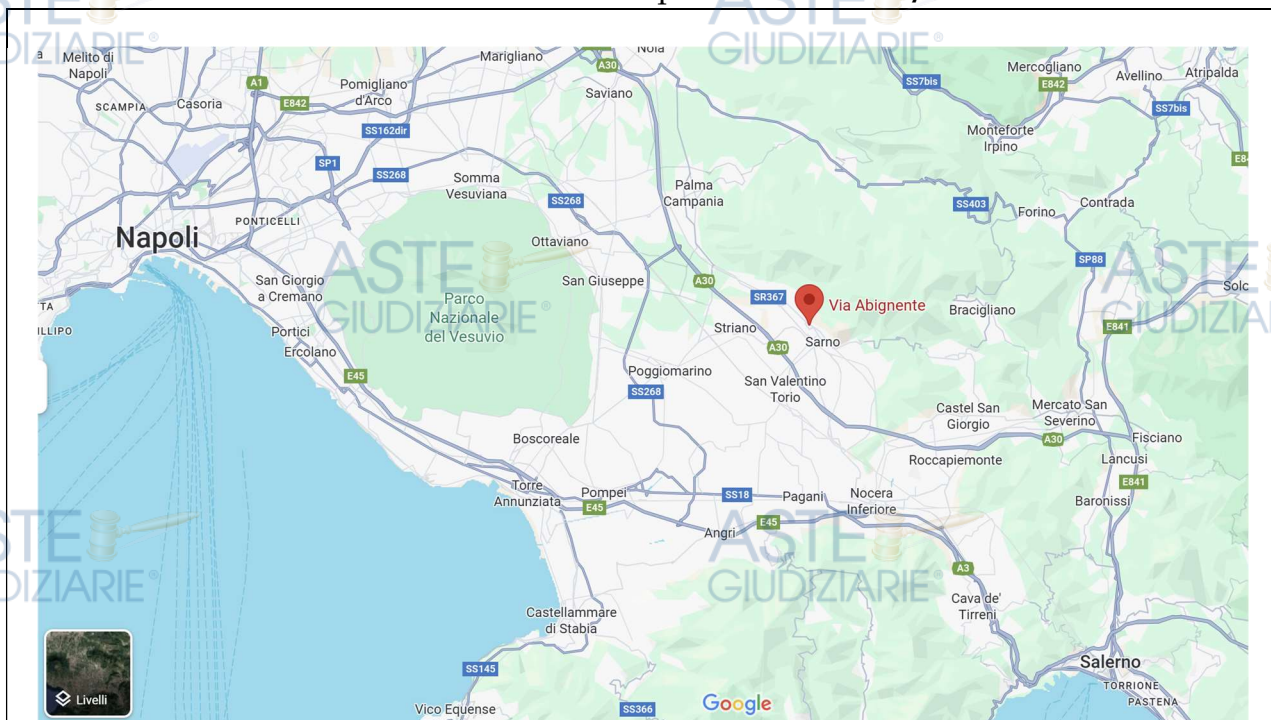
### DATI CATASTALI ATTUALI:

- **Abitazione di tipo popolare** - NCEU Comune di **SARNO** - FOGLIO **20**, PARTICELLA **4384** - CATEGORIA **A/4** - CONSISTENZA **4 VANI** - SUPERFICIE CATASTALE **102 mq** - SUPERFICIE CATASTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE **102 mq** - RENDITA Euro **165,27 €**;

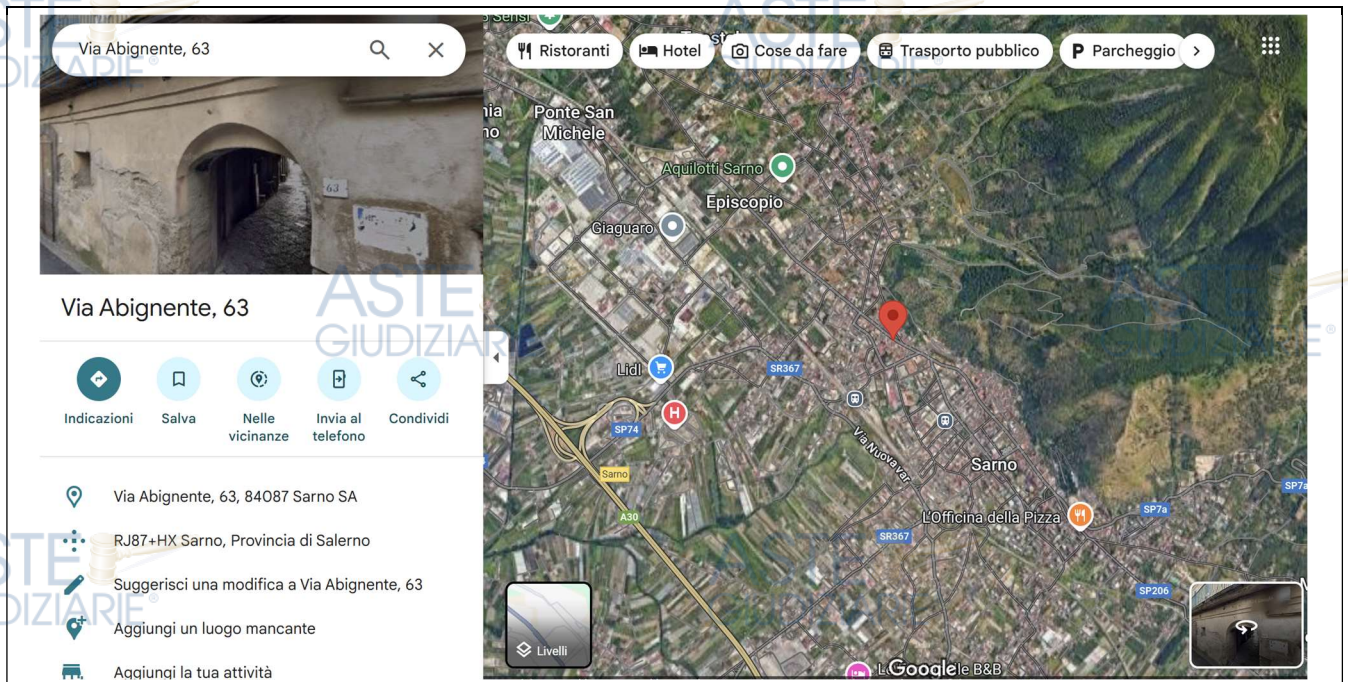
Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico →

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di Sarno (SA)**, in **via Abignente**, in un'area urbana a carattere residenziale, **caratterizzata dalla presenza di fabbricati vetusti, spesso addossati tra loro e disposti lungo tracciati viari di origine storica**. Il contesto edilizio risulta quindi denso e piuttosto omogeneo, con costruzioni di vecchia data che definiscono un tessuto urbano compatto. La posizione è facilmente accessibile sia dal centro cittadino che dalle principali arterie stradali, tra cui la SS 367 e l'autostrada A30 Caserta-Salerno, che garantiscono agevoli collegamenti con i comuni limitrofi e con il capoluogo di provincia, come chiaramente evidenziato dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto riportati di seguito, utili ad una completa contestualizzazione del lotto interessato dalla procedura E.I. 175/2023.



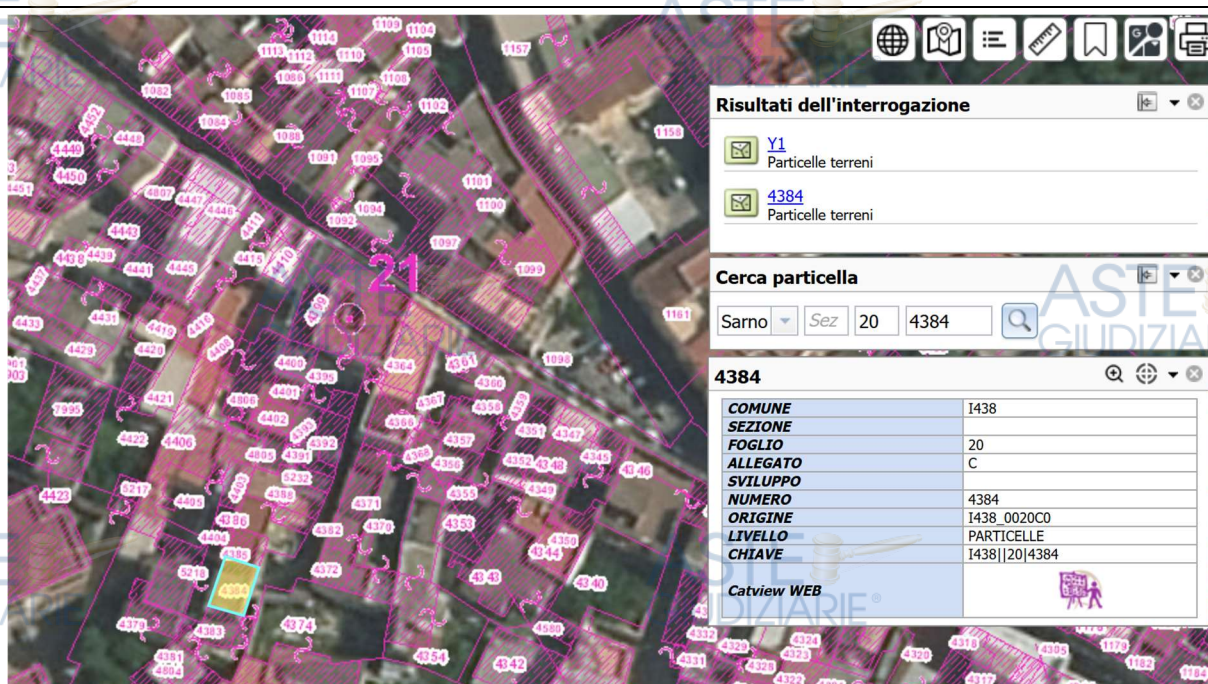
*All.10a) Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione dei riferimenti territoriali e viabilità principale. (Fonte GoogleMaps).*



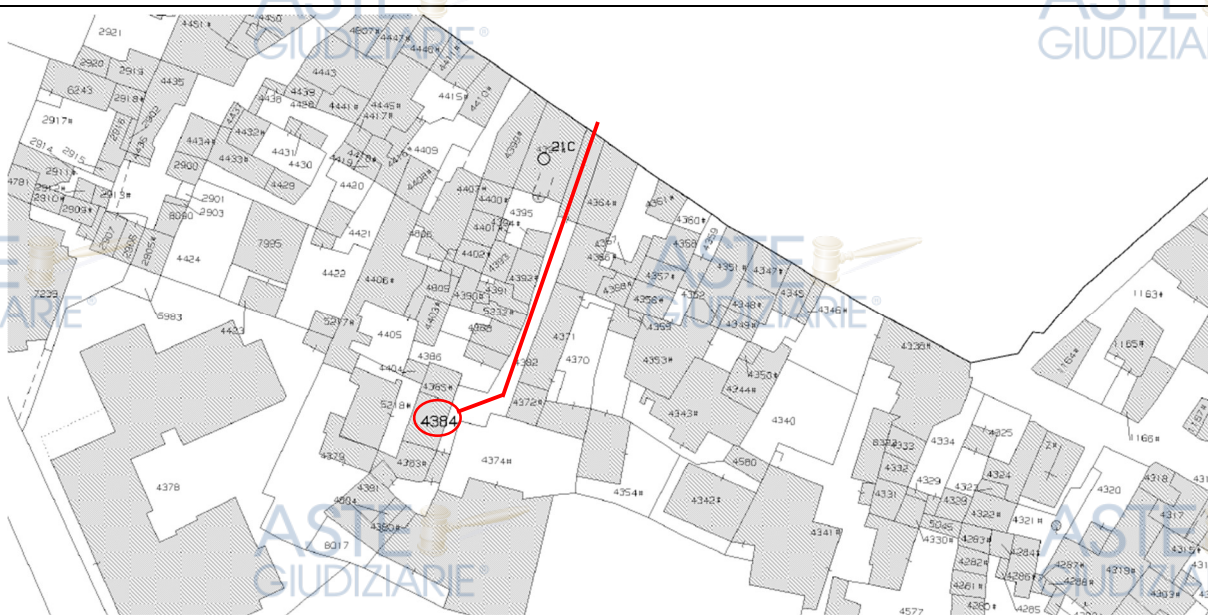
**All.10b) Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico in via Abignente in Sarno (SA)**  
(fonte: Google Maps)



**All.10c) Ortofoto di dettaglio del Lotto Unico** - L'immagine evidenzia un contesto urbano piuttosto consolidato, con la presenza di attività commerciali e una fitta trama edilizia. L'area risulta urbanizzata e inserita in un tessuto residenziale misto, tipico delle zone centrali o semicentrali del Comune di Sarno.



**All.10d) Sovrapposizione Catasto/ Ortofoto con indicazione del fabbricato di ubicazione Lotti Part. 4384. L'elaborato mostra la corrispondenza tra la mappa catastale e l'ortofoto attuale, evidenziando con chiarezza il fabbricato ove è ubicato il lotto oggetto di procedura. Si segnala la scarsa disponibilità di aree destinate alla sosta nelle immediate adiacenze, data la conformazione del tessuto urbano denso e l'assenza di spazi pubblici attrezzati per il parcheggio. (fonte: Geoportale)**



**All.10e) Estratto Mappa WEGIS NCEU Sarno Fl.20 P.lla 4384 in scala 1:1000. su cui insiste il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva. L'elaborato evidenzia i confini catastali e la collocazione del lotto all'interno del tessuto urbano del Comune di Sarno (SA). Si noti come dalla pubblica via Abignente, in corrispondenza del civico 63, è possibile accedere al Fabbricato afferente alla particella 4384 passando sulla part.4382, naturalmente asservita al passaggio.**

Dalla **planimetria catastale** e dal **rilievo metrico C.T.U.** (cfr. Allegati 5 e 10), si evince che **il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 175/2023, nel suo complesso è delimitato e confina:**

- ✓ a Nord - est, tramite setti murari ciechi, con **altra unità immobiliare Part.4385 Fl.20 di Altrui proprietà;**
- ✓ a Sud - est, tramite affacci finestrati e porta di ingresso, con il **cortile comune Part.4382 Fl.20** che collega il cespite alla pubblica *via Abignente;*
- ✓ a Nord - ovest, **altra unità immobiliare Part.5218 Fl.20 di Altrui proprietà;**
- ✓ a Sud- ovest, tramite setti murari ciechi, con **altra unità immobiliare Part.4383 Fl.20 di Altrui proprietà;**

*I confini risultano nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, recinzioni, accessi ed affacci, chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo, con geometria del Lotto indicata anche in mappa Wegis.*

Segue **Quesito 2** →



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

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

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### Risposta al QUESITO n.2

## INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Come precedentemente indicato l'unità immobiliare oggetto di esecuzione - **Lotto Unico**, ricadente nella Part. **4384 Fl. 20** del Comune di Sarno (SA), è ubicata in *via Abignente*, all'interno di un tessuto urbano **storico e compatto**, caratterizzato dalla presenza di **fabbricati vetusti**, spesso **addossati tra loro**, e privi di una regolarità architettonica o distributiva. Il contesto edilizio risulta eterogeneo, con **abitazioni di tipo popolare** e costruzioni di modesta entità, frutto di interventi avvenuti nel tempo in assenza di una pianificazione unitaria.

L'unità si sviluppa all'interno di un fabbricato con **struttura portante in muratura**, tipica delle costruzioni tradizionali della zona. La copertura si presenta **piana**, mentre la distribuzione interna risulta semplificata e priva di significativi adeguamenti funzionali moderni.

**Lo stato di conservazione risulta complessivamente scadente**, con evidenti segni di degrado, finiture obsolete e impianti non conformi alle normative vigenti. L'edificio manifesta **criticità diffuse** sia dal punto di vista funzionale che strutturale, rendendo **necessari interventi di ristrutturazione significativi** per il recupero delle condizioni minime di abitabilità, sicurezza ed efficienza.



**Foto di inquadramento e di dettaglio del prospetto principale del fabbricato** – Le immagini mostrano il fronte principale dell'edificio evidenziandone le caratteristiche architettoniche, lo stato di conservazione e il contesto edilizio circostante. Si notano le **condizioni generali di degrado** e l'inserimento dell'immobile in un tessuto urbano denso, con fabbricati contigui e vetusti.

L'accesso avviene **pedonalmente da via Abignente n. 63**, attraverso un **viale comune** (Part.4382 Fl.20), sul quale si affacciano numerosi accessi ad altre unità immobiliari, fino a giungere a un **piccolo slargo condiviso**, dove si trova **l'ingresso diretto al cespite**.



**Rilievo fotografico: Accesso pedonale al cespite da via Abignente n. 63** – Le immagini documentano il percorso di accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, a partire dall'ingresso pedonale su via Abignente n. 63. Il passaggio avviene attraverso un **viale comune**, su cui si affacciano **numerosi accessi ad altre unità immobiliari**, fino a giungere a uno **slargo, anch'esso di uso comune**, dove è collocato **l'ingresso diretto al cespite**. Il contesto evidenzia la natura condominiale degli spazi e la pluralità di utilizzatori dell'area.

## **DESCRIZIONE FABBRICATO PART. 4384 FL.20 - LOTTO UNICO**

Piena proprietà di una **abitazione sviluppata su due livelli (piano terra e piano primo)**, ubicata nel Comune di Sarno (SA), in *via Abignente*, zona semicentrale del tessuto urbano, caratterizzata da un'edilizia vetusta e addossata, con accessi comuni e spazi esterni condivisi.

L'abitazione è composta:

- **Al piano terra:** cucina, un vano (ad uso soggiorno o camera) e un piccolo bagno.
- **Al piano primo:** due camere e un secondo bagno.

Il collegamento tra i due livelli avviene tramite una **scala interna in muratura, a rampa singola**, posizionata in prossimità dell'ingresso/cucina, di ridotte dimensioni, con sviluppo lineare e gradini in laterizio non rifiniti.

La **superficie utile complessiva** è pari a circa **70,00 mq.**

Le **condizioni generali dell'immobile sono scadenti:**

- Le **finiture interne** risultano obsolete e fortemente danneggiate, con presenza di **umidità di risalita, intonaci distaccati, pavimentazioni vetuste, impianti non a norma.**
- Gli **infissi interni** ed esterni sono datati e in pessimo stato di conservazione.
- I **bagni** risultano **non funzionali**, privi delle dotazioni minime e con evidenti segni di abbandono.
- In generale, l'abitazione necessita di **interventi di ristrutturazione integrale**, sia per ripristinare l'abitabilità, sia per garantire il rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, igiene ed efficienza energetica.

*Segue planimetria digitalizzata dell'appartamento →*



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
PRIMA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E.Dott.ssa Maria Troisi

LOTTO UNICO  
via Abignente, 68 - Sarno (SA)  
APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO  
NCEU SARNO FI20 Part.4384

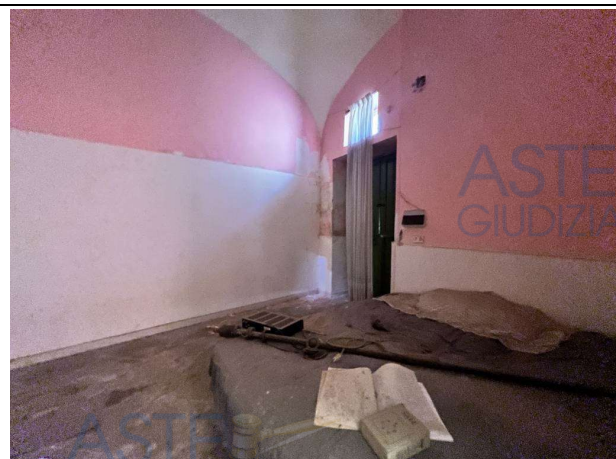
Nome del Disegno  
**Pianta Piano Terra e Primo Piano**  
Stato del Disegno  
Scala del Disegno  
**Stato di Fatto** 1:100

Ing.CTU Esperto del Giudice  
Vastola Tiziana

Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi, con quote e destinazioni d'uso.

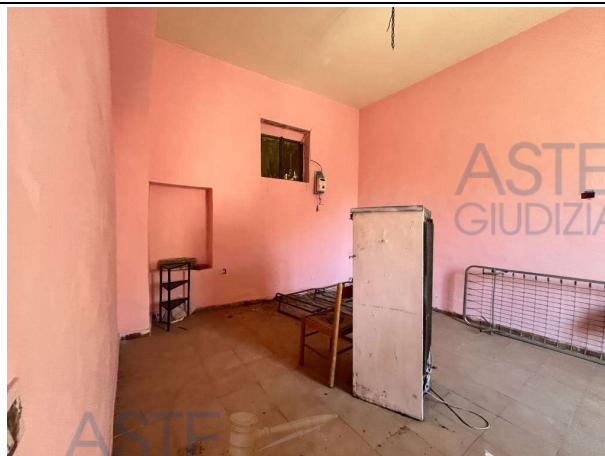
Seguono le foto interni →

FOTO PIANO TERRA



**Rilevato fotografico:** Le immagini documentano lo stato di **abbandono e degrado** dell'abitazione al piano terra, con evidenti segni di incuria, materiali sparsi al suolo, intonaci distaccati e presenza diffusa di sporco. Si rileva inoltre la **totale assenza di apparecchi igienico-sanitari** e il mancato rispetto delle minime condizioni igienico-sanitarie, rendendo l'ambiente attualmente **non idoneo all'uso abitativo**.

FOTO PIANO PRIMO



**Rilevato fotografico:** Le immagini mostrano la **scala interna in muratura**, a rampa unica, che collega il piano terra al primo piano dell'abitazione. Al piano superiore sono visibili i vani ad uso camera e bagno, anch'essi in condizioni di **scarsa manutenzione**, con **finiture degradate**, **intonaci ammalorati** e **assenza di dotazioni funzionali**, coerenti con il generale stato di abbandono del cespite.



Per ulteriori dettagli illustrativi e fotografici si rimanda alla relazione grafico fotografica del Lotto Unica, redatta in separato file, e priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta **sprovvista di attestazione di prestazione energetica** e i **costi per la redazione** degli stessi si stimano in circa **150,00 Euro**.



Segue **Quesito 3** →





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

La **visure storiche** dei cespiti pignorati riportano **correttamente l'intestatario Omissis** nato a **OMISSIS il Omissis** per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile esecutato.

Altresì l'identificativo **catastale Part. 4384** del fabbricato **compare in mappa Wegis** al Fl.20 del Comune di Sarno (SA).

Si riepilogano di seguito, in **forma tabellare gli identificativi del Lotto Unico** di cui si rappresenta l'evoluzione catastale e i relativi passaggi di proprietà. →

### **DATI CATASTALI ATTUALI PORZIONE DI FABBRICATO**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale		Rendita
						Totale	Totale escluse aree scoperte	
20	4384		A/4	1	4 vani	102 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	165,27€

### **CRONISTORIA DATI CATASTALE**

PERIODO	INTESTATARI
dal Omissis	<b>Omissis</b> nato a OMISSIS il Omissis C.F. C.F.:OMISSIS Proprietà 1/1
Dal Omissis fino al Omissis	<b>Omissis</b> nato a SARNO (SA) il Omissis CF.:OMISSIS Proprietà 1/2 fino al Omissis  <b>Omissis</b> nata a OMISSIS il Omissis CF.:OMISSIS Proprietà 1/2 fino al Omissis
Dall'impianto meccanografico	<b>Omissis</b> nata a SARNO (SA) il Omissis CF.: OMISSIS fino al Omissis

Dal confronto degli identificativi nelle varie epoche si evince come **i principali identificativi del cespite Part. 4384 Fl.20 non abbiano subito un variazioni.**

### **DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA (Omissis)**

- Piccolo fabbricato alla via Abignente, nell'interno del cortile distinto con il civico n.65, composto di due vani terranei, in uno dei quali è ricavato un w.c., e di due stanzette (in una delle quali è ricavato un piccolo w.c.) sovrapposte ai vani terranei ed alle quali si accede con scala interna; confinante con Squillante Aniello, con Pappacena Emilio, con proprietà Tela Adolfo e con il cortile comune. L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sarno al foglio 20, mappale n.4384, via Abignente al piano T-1, Cat.A4, cl. 1, vani 4, rendita 165,27,

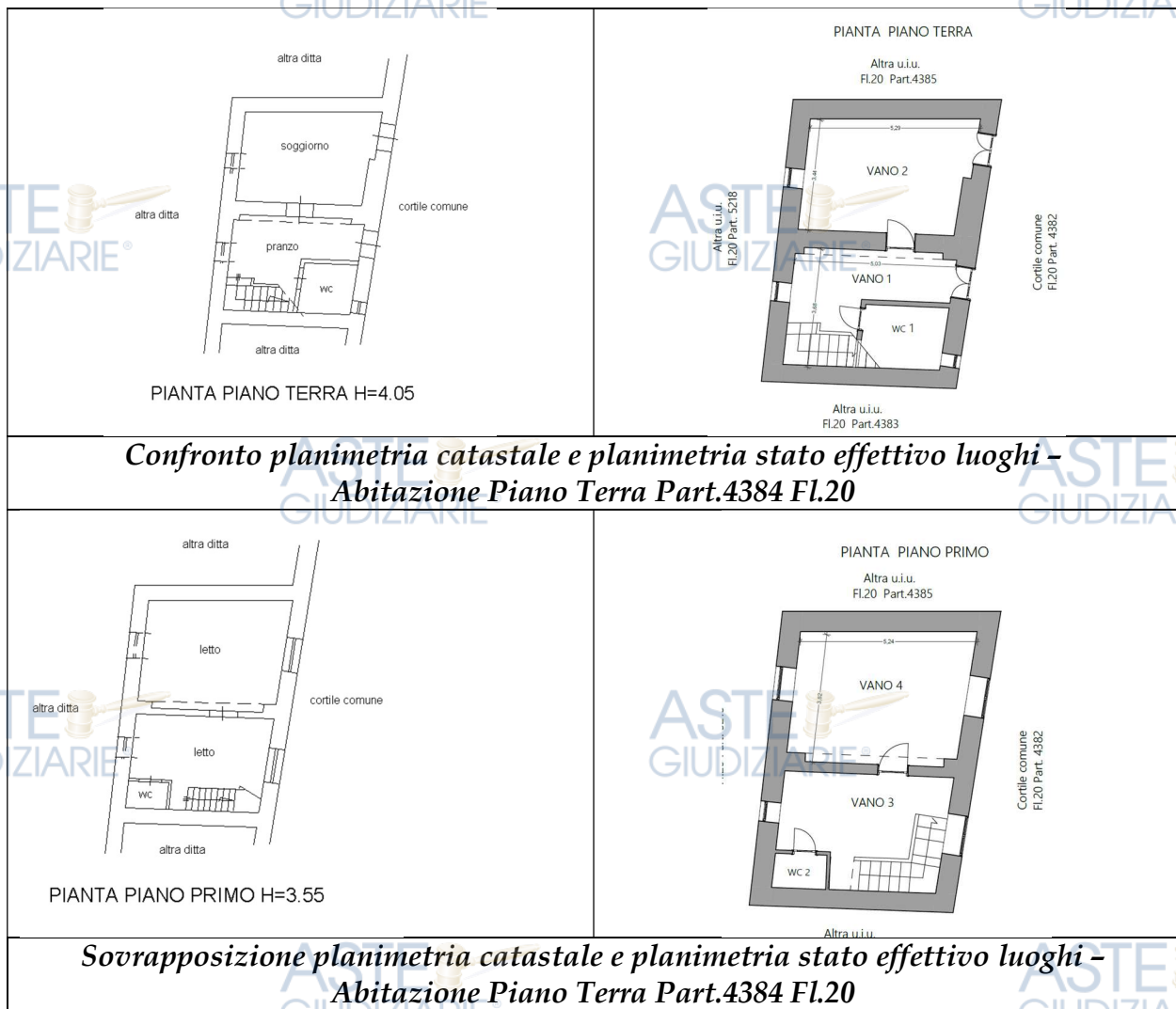
## DATI ATTO DI PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE (Omissis)

Comune Sarno (SA) -

Catasto Fabbricati - Foglio 20 - p.lla 4384 - cat A/4

- per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà al Sig. Omissis

Si riporta di seguito la sovrapposizione tra la **planimetria catastale**, presentata in data **30/11/2005**, con lo stato attuale dei luoghi nella quale **non si evidenziano difformità catastali** →



Per il **Lotto Unico** non emergono difformità catastali (cfr. All.ti 5):

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

Segue **Quesito 4** →

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

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

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

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

#### Risposta al QUESITO n.4

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

**LOTTO UNICO**: - **Piena proprietà di un'abitazione** sviluppata su due livelli (*piano terra e piano primo*), situata nel centro urbano del Comune di Sarno, alla *via Abignente*, zona semicentrale con presenza di servizi e infrastrutture nelle immediate vicinanze.

Il **piano terra** è composto da una cucina, un vano ad uso soggiorno (o camera) e un bagno. Attraverso una **scala interna in muratura portante**, ubicata in prossimità della cucina, si accede al **piano primo**, costituito da due vani (ad uso camere) e un secondo bagno.

La **superficie utile complessiva** dell'unità immobiliare è pari a circa **70,00 mq.**

L'immobile è parte di un complesso edilizio di antica costruzione, con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione, inoltre, **necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo**; La consistenza immobiliare è riportata nel C.F. del Comune di **Sarno (SA)** Foglio **20**, Part. **4384** e nel complesso confina a **Nord - est**, con **altra unità immobiliare Part.4385 Fl.20 di Altrui proprietà**, a **Sud - est**, con il **cortile comune Part.4382 Fl.20 a Nord - ovest**, **altra unità immobiliare Part.5218 Fl.20 di Altrui proprietà**; a **Sud- ovest**, tramite setti murari ciechi, con **altra unità immobiliare Part.4383 Fl.20 di Altrui proprietà**;

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale d'impianto del 30/04/1940 ma risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata in data 30/11/2005, **presentata in assenza di titolo edilizio.**

È presente Autorizzazione Edilizia n. Omissis del Omissis e successiva proroga del Omissis, **priva degli elaborati grafici allegati.**

PREZZO BASE LOTTO UNICO euro **45.000,00 €;**

Segue **Quesito 5** →

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto 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 Debitrice esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non Debitrice dalla data dell'atto di acquisto.

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

- **Ipotesi particolari:**

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo

del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

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

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

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

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

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

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

Il Lotto unico, ubicato in Sarno (SA), è pervenuto al debitore Sig. *Omissis*, in virtù del seguente Titolo di Proprietà Principale:

- **Titolo principale Atto di Compravendita** del *Omissis Rep. Omissis Racc. Omissis* per notaio *Dott. Omissis*, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il *Omissis* ai nn. *Omissis/Omissis*, con il quale è stato trasferito il **diritto di piena proprietà dell'immobile pignorato** censito in NCEU di **Sarno** al Fl. **20 Part. 4384**, dai germani *Omissis (nato a SARNO (SA) il Omissis)* e *Omissis (nata OMISSIS il Omissis)* in favore del Sig. **Omissis (Debitore)** (Cfr.All.3b);

Ai suddetti dante causa Sigg. *Omissis* e *Omissis*, il cespite era pervenuto, per la quota di 1/2 ciascuno, **per successione legittima di Omissis (nata il Omissis a Sarno (SA) CF.**

OMISSIS deceduta il Omissis). La denuncia di successione è stata presentata in data **16/03/1999** (Numero **Omissis** Vol. **Omissis** - Ufficio del registro di Salerno) e trascritta il Omissis ai nn. Omissis/Omissis, cui ha fatto seguito la seguente **nota di Accettazione tacita di eredità**:

- **Nota di Trascrizione Accettazione tacita di eredità** - Atto per Causa di morte del **Omissis** trascritta il **Omissis** ai num.ri **R.G.Omissis R.P. Omissis**, in favore dei figli Sig. *Omissis* e *Omissis* per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno contro la Sig.ra *Omissis* (nata a *Omissis* il *Omissis* e deceduta il *Omissis*) (cfr. All.3c);

Per completezza di informazione si specifica che alla Signora *Omissis* l'immobile era pervenuto, per la quota di 1/1, per **atto di compravendita** del **Omissis**, a ministero del notaio *Omissis*, trascritto il *Omissis* ai nn. *Omissis*, da parte di *Omissis* (nata a *Sarno* il *Omissis*).

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

Segue **Quesito 6** →





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 pignorato1."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive 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**.



Le difformità rilevate, consistenti in modifiche alla distribuzione interna, **potrebbero rientrare tra le opere interne sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001**, a condizione che sia verificata la **doppia conformità urbanistica e edilizia** (cioè rispetto alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta di sanatoria).

Tuttavia, si rappresenta che **tale accertamento compete esclusivamente agli Uffici comunali competenti**

La sottoscritta CTU, fermo restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (*UTC di Sarno ed Agenzia del territorio*), ha prudenzialmente temperato, a fini estimativi, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione degli spazi interni, con **l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (SCA, SCIA e/o CILA in Sanatoria) quantificandoli in circa 3000,00 Euro**. Tale somma sarà detratta dal valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico.

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

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

Segue **Quesito 7** →

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Tiziana Vastola

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del **23/07/2025**, **non è stata riscontrata alcuna forma di occupazione dell'unità immobiliare**, di cui al Lotto Unico, da parte del debitore esecutato o di soggetti terzi.

L'immobile, infatti, risulta **completamente vuoto, privo di arredi**, e in **condizioni di grave degrado e abbandono**. L'abitazione versa in **condizioni di conservazione e manutenzione gravemente scadenti**. Si evidenziano:

- **assenza di dotazioni igienico-sanitarie**, in particolare mancano apparecchi igienici e impianti funzionanti;
- **presenza diffusa di umidità e sporcizia**;
- **intonaci ammalorati, finiture danneggiate**, impianti vetusti e non a norma.

Alla luce di tali elementi, **l'unità immobiliare non risulta attualmente idonea all'uso abitativo** e, pertanto, **non è possibile attribuirle un canone locativo di mercato né stimare un'eventuale indennità di occupazione**, non essendo l'immobile in condizioni tali da poter essere legittimamente e utilmente utilizzato.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Di conseguenza, non si procede al calcolo del canone locativo, in quanto non compatibile con lo stato attuale dell'immobile, che necessita di interventi integrali di ristrutturazione per poter essere considerato abitabile e locabile secondo i parametri minimi di legge.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Segue *Quesito 8* →

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

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

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

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

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

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

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

a. La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

## Risposta al QUESITO n.8

**Con riferimento alla SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**, sul Lotto Unico pignorato si rappresenta **l'esistenza di pignoramento intentato** dalla **OMISSIS (Creditore Procedente)**, su cui è incardinata la presente procedura, i cui estremi vengono di seguito riportati

- **Nota di Trascrizione Atto di pignoramento** del **Omissis** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis** in favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)** e contro **Omissis (Debitore)** sul cespite di cui al Lotto Unico eseguito. Pignoramento eseguito per **Omissis €** oltre interessi e spese.

Tale pignoramento poggia sul vincolo ipotecario i cui estremi sono di seguito riportati:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo*) del **Omissis** trascritta il **Omissis** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, in favore di **Omissis (Creditore Ipotecario)** e contro **Omissis (Debitore)**, sull'immobile eseguito di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese.

È inoltre presente Ipoteca legale in favore di Creditore Terzo già intervenuto:

- **Nota di Iscrizione Ipoteca Legale** (*derivante da ipoteca per debito di imposta*) del **Omissis** trascritta il **Omissis** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis**, in favore di **Omissis** e contro **Omissis (Debitore)**, sull'immobile eseguito di cui al Lotto Unico. Ipoteca iscritta per **Omissis €** oltre interesse e spese;

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

Segue **Quesito 9** →

## 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.

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

Segue **Quesito 10** →

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del 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

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

Segue *Quesito 11* →

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.11

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata all'interno di un **comparto edilizio costituito da più unità immobiliari contigue**, realizzate in epoche diverse, **prive di parti comuni organizzate secondo le regole del condominio formalmente costituito.** Si

presuppone, anche in assenza di contesto condominiale, l'assoluta osservanza dei rapporti di buon vicinato nell'utilizzo della corte comune di accesso.

Segue **Quesito 12** →

### **QUESITO n. 12:** procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- **nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come

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

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

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

### Risposta al QUESITO n.12

Preso atto dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, e verificato lo stato dei luoghi mediante sopralluogo, la sottoscritta CTU ha provveduto alla **determinazione del valore di mercato del Lotto Unico**, in conformità a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., come modificato dal D.L. 83/2015, convertito nella L. 132/2015.

La valutazione è stata effettuata con riferimento:

- alla **consistenza reale e catastale** dell'immobile (superfici e volumi);
- allo **stato manutentivo** riscontrato;
- alla **necessità di regolarizzazione urbanistica**;
- alle caratteristiche **estrinseche ed intrinseche** del cespite;
- e tenendo conto della mancanza della **garanzia per vizi** prevista per le vendite forzate.

La stima è stata eseguita utilizzando un **procedimento di stima integrato**, composto da:

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*. Sono stati adottati i **valori medi** riferiti alla categoria delle **abitazioni di tipo economico**, coerente con le caratteristiche edilizie, dimensionali e funzionali dell'unità immobiliare, tenuto conto anche delle difformità edilizie da regolarizzare.
- **Stima sintetica attraverso la comparazione diretta con offerte di vendita di beni analoghi**, relative a unità immobiliari residenziali simili, ubicate nel medesimo ambito urbano semicentrale del Comune di Sarno;

Pertanto, il valore unitario ottenuto dalla media dei due procedimenti estimativi è stato successivamente moltiplicato per la consistenza superficiale effettivamente rilevata, applicando le opportune aliquote di omogeneizzazione riferite alle pertinenze. Tali aliquote includono anche le **correzioni minusvalenti** relative alle residue regolarizzazioni e ripristini edilizi e catastali, che potranno essere eseguiti dall'**acquirente finale** a propria discrezione e nei termini legislativamente previsti. È stata inoltre applicata una **detrazione percentuale per lo stato manutentivo gravemente scadente dell'immobile**, al fine di determinare il **prezzo base di vendita**, ovvero il **valore a base d'asta dell'intero Lotto Unico**.

### Illustrazione procedimento monparametrico di stima su base indiretta

I valori unitari relativamente a via Abignente del Comune di Sarno (SA) sono stati desunti dalle seguenti fonti ufficiali, pervenendo al seguente **Valore medio indiretto**:

<b>VALORI BASE UNITARI</b>		
<b>OMI Fascia/zona: Centrale/S.GIOVANNI, V.LE MARGHERITA, SODANO, C.V. EMANUELE, TORTORA, MATTEOTTI, CERCOLA, C. UMBERTO, MORTARO, BORGO S. MATTEO</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2024 Semestre 2	Abitazioni di tipo economico	(970+1300) €= 1.135 €/mq
<b>BORSINO IMMOBILIARE Fascia/zona: CENTRO - S. GIOVANNI, V.LE MARGHERITA, SODANO, C.V. EMANUELE, ROMA, TORTORA, MATTEOTTI, CERCOLA, C. UMBERTO, MORTARO, BORGO S. MATTEO, S. DOMENICO</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2024	Abitazioni in stabili di II Fascia	1.183 €/mq
<b>FIAIP Fascia/zona: Suburbana/ PROL. VIA MATTEOTTI - VIA CAPPELLA VECCHIA</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2025	Abitazioni civili	1150 €/mq
<b>Vunitario medio indiretto Abitazioni = <math>\frac{1.135+1.183+1.150}{3} = 1.156</math> €/mq</b>		

## Illustrazione procedimento di stima sintetica comparativa

Di seguito si riportano pertanto le offerte di vendita all'attualità di abitazioni civili nello stesso ambito territoriale (beni analoghi per orizzonte spaziale, etc.);

**MARIO DEL PRIORE**  
REAL ESTATE SINCE 1998

Del Priore Agency Immobiliare  
Via Ten. Luigi Buonaiuto 25 84087  
Sarno (SA)

Tel. 081 1251 8961  
Fax. 08119488585

Appartamento in Vendita  
Via Abignente, 18, Sarno (SA)  
Zone: Centro

€ 74.000  
Riferimento: EK-112480497



Locali: 3  
Piano: 1

Bagni: 2  
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 85 m<sup>2</sup>  
Terrazzo: Sì

Classe energetica **G**

**IDEACASA FULL**

IdeaCasaFull  
Corso Giovanni Amendola 11 84087  
Sarno (SA)

Tel. 081 1929 6014

Appartamento in Vendita  
Zone: Centro

€ 55.000  
Riferimento: EK-122031688



Locali: 2  
Cucina: A vista  
Totale piani: 3

Bagni: 1  
Disponibilità: libero  
Stato: Da ristrutturare

Superficie: 55 m<sup>2</sup>  
Piano: 1  
Balcone: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

**All. 9d): Offerta immobiliare di Beni analoghi a quelli esistenti nell'ambito territoriale oggetto di stima (Fonti Internet);**

I risultati dell'indagine in termini di **valore unitario comparativo diretto** sono riportati nel prospetto seguente:

### **CALCOLO VALORE UNITARIO di STIMA TRAMITE OFFERTE di VENDITA**

<b>Comparabile 1:</b>	<b>74.000€/85 mq. = 870,00 €/mq.</b>
<b>Comparabile 2</b>	<b>55.000€/55 mq. = 1.000,00 €/mq.</b>
<b>Valore medio comparativo:</b>	<b>935€/mq.</b>

Considerando una media equiponderale dei valori unitari desunti su base indiretta e diretta si ottiene il seguente valore unitario per abitazioni civili:

**VALORE UNITARIO CIVILI ABITAZIONI PRESI A RIFERIMENTO**

<b>1 (fonti indirette)</b>	<b>1.156,00 €/mq.</b>
<b>2 (fonti dirette)</b>	<b>935,00€/mq.</b>
<b>Totale</b>	<b>2.091€/mq.</b>
<b>MEDIA</b>	<b>1.045 €/mq.</b>

**Calcolo delle superfici omogenizzate**

Ampliamente validato il valore base unitario per la stima, per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di omogenizzazione delle pertinenze, tenendo presente le plusvalenze e minusvalenze già ampiamente illustrate, ed individuando così le singolarità che caratterizzano il bene stesso.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, risulta pari alla somma:

- Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (passaggio da superficie utile a superficie lorda desunta da rilievi grafici);

<b><u>QUADRO CALCOLO CONSISTENZE</u></b>			
<b>OMOGENIZZAZIONE SUPERFICI</b>	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>K ragg. (D.P.R. n.198/98)</i>	<i>Superfici lorde reali</i>
	<b>Residenziale Piano Terra</b>	1.00	47,00 m <sup>2</sup>
	<b>Residenziale Piano Primo</b>	1.00	47,00 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTALE sup. equivalente LOTTO UNICO</u></b>			<b><u>94 m<sup>2</sup></u></b>

<b><u>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI</u></b>			
	<i>Sup. equivalente</i>	<i>Vunitario medio</i>	<i>Valore di mercato</i>
<b>LOTTO UNICO</b>	94 mq	<b>1.045,00 €/mq</b>	98.230,00 euro
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (in cifra tonda)</b>			<b>98.000,00 euro</b>

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

<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>98.000,00 €</b>
<i>Oneri a detrarsi</i>	
<i>Oneri legati pulizia, smaltimento rifiuti e sanificazione - Immobile in stato di abbandono (5% ≈ 5.000,00 €)</i>	<b>-5.000,00 €</b>
<i>Decurtazione percentuale dal valore netto di mercato per stato manutentivo gravemente scadente (45% ≈ 45.000,00 €)</i>	<b>- 45.000,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie - variazione interna priva di titolo (eventuale iter di SCIA/Cila in Sanatoria) -</i>	<b>-3.000,00 €</b>
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>45.000,00 €</b>

Il **valore a base d'asta** dell'unità immobiliare pignorata (Lotto Unico), determinato in conformità ai criteri tecnico-normativi vigenti e considerando le effettive condizioni di manutenzione e regolarità urbanistica, è pari a:

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 45.000,00 € in cifra tonda**

Si precisa che l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità, tipica delle vendite forzate ai sensi dell'art. 2922 c.c., è stata già adeguatamente considerata nell'ambito della determinazione del prezzo base di vendita. **La detrazione percentuale applicata per il grave stato manutentivo dell'immobile tiene conto anche dell'eventuale presenza di vizi non immediatamente rilevabili, in quanto non accertabili al momento del sopralluogo a causa delle condizioni generali di abbandono e inutilizzo del cespite.**

Segue Quesito 13 →

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

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

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

Il pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare n. 175/2023 ha ad oggetto il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** del Lotto Unico, intestato al debitore **Sig. Omissis**.

Dalla documentazione acquisita risulta che il debitore è **coniugato dal 18/06/2011** con regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**, come da annotazione presente nei registri dello stato civile.

Pertanto, **non si configura alcuna contitolarità o quota indivisa** sull'immobile, né sussistono questioni relative alla divisibilità materiale del bene. **Non si rende necessario alcun progetto di divisione**, non trattandosi di un bene in comunione né di un diritto parziale

*Segue Quesito 14 →*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Risposta al QUESITO n.14**

Come si deduce dal **Certificato di residenza storico** rilasciato alla sottoscritta CTU il **26/05/2025**, il **Sig. Omissis (Debitore esecutato)** è **residente dall' Omissis** in via **Omissis** nel Comune di **Omissis**.

Inoltre dall'**Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio** rilasciato dal **Comune di Omissis** Anno **Omissis** Atto n. **Omissis** P. **Omissis** Serie **Omissis** datato **01/07/2025** dal quale risulta che il **Sig. Omissis (Debitore esecutato)** ha contratto matrimonio con la Sig.ra **Omissis** in **Omissis** il **Omissis** scegliendo il **regime di separazione legale dei beni**:

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

*Segue Congedo CTU →*

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando 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, e ciò anche in data udienza G.E. prevista per il **30/09/2025**.

Con Osservanza

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Il CTU**

**Ing. Tiziana Vastola**

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Segue in appendice Elenco Allegati→*

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Tiziana Vastola

## ELENCO ALLEGATI

**ALLEGATI 1** .....

**NOMINA E GIURAMENTO** .....

**ALLEGATI 2** .....

**COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 175/2023** .....

**ALLEGATI 3** .....

**TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI** .....

**ALLEGATI 4** .....

**CERTIFICATO DI STATO CIVILE** .....

**ALLEGATI 5** .....

**DATI CATASTALI LOTTI** .....

**ALLEGATI 6** .....

**VIS. IPOTECARIE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** .....

**ALLEGATI 7** .....

**TITOLI EDILIZI** .....

**ALLEGATO 8** .....

**VERBALE ACCESSO CONGIUNTO CUSTODE/CTU** .....

**ALLEGATI 9** .....

**DATI ESTIMATIVI LOTTI** .....

**ALLEGATI 10** .....

**RILIEVI METRICI** .....