

Tribunale di Nocera Inferiore

I sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

ASTE  
GIUDIZIARIE® OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 34/2024

(Udienza G.E. 14/10/2025)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CREDITORE PROCEDENTE:**

***Omissis***

*Omissis*

**Rapp. Legale:**

***Avv. Omissis***

*Omissis*

PEC: ***Omissis***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DEBITORI:**

**OMISSIS**

*Omissis*

CF: OMISSIS

**OMISSIS**

*Omissis*

CF: OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CUSTODE:**

***Dott.ssa GERARDA TESSITORE***

*Settembre 2025*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Tiziana Vastola

via Fraina n°126 - 84087 - Sarno (SA) - cell. 3202362476

email: [ingtizianavastola@gmail.com](mailto:ingtizianavastola@gmail.com) - PEC: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- PREMESSA** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- NOTE PROCEDURA ESECUTIVA** ..... **ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**
- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** . ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.1** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.2**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO** ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.3** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.4**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.5** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BEN O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.6**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE** . ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.7** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.8**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 9: VERIFICARE SI I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE** . ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.9** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.10**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.11** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI** ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.12**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
- RISPOSTA AL QUESITO N.13**..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

ASTE GIUDIZIARIE  
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 ..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

RISPOSTA AL QUESITO N.14.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

CONGEDO C.T.U.....ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

## ASTE GIUDIZIARIE PREMESSA

La sottoscritta C.T.U. **Ing. Tiziana Vastola**, P.E.C.: [tiziana.vastola@ordingsa.it](mailto:tiziana.vastola@ordingsa.it), a seguito della **Nomina di Esperto** in data **25/05/2025**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **28/05/2025** (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. Omissis** espletata fino al **Omissis** (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 e Omissis (Debitori: coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni)**

nonché dal confronto con

la **trascrizione del Pignoramento stesso** del **Omissis** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis** in favore di **Omissis (Creditore Procedente)** e contro **Omissis e Omissis (Debitori: coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni)** sull'unità negoziale così individuata:

**IMMOBILE 1 - Appartamento di tipo civile:**

- **Sezione urbana:** N.C.E.U. **Anгри (SA) Foglio 8, Part. 631 Sub. 32 cat. A/2,**
- **Natura:** Abitazione di tipo civile **Consistenza 6,5 vani**
- **Indirizzo:** **via Semetelle - Piazza Crocifisso Scala B Int. 10 Piano 4**

e vagliate altresì:

- **L'Istanza di vendita** depositata in data **Omissis** a firma **Avv. Omissis** per **Omissis** (cfr. *All.2c*);
- **La Nota di iscrizione a ruolo** con precisazione delle Parti, dell'immobile pignorato e del credito vantato pari a **Omissis Euro** oltre interessi e spese (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.**

Segue configurazione Lotto Unico →

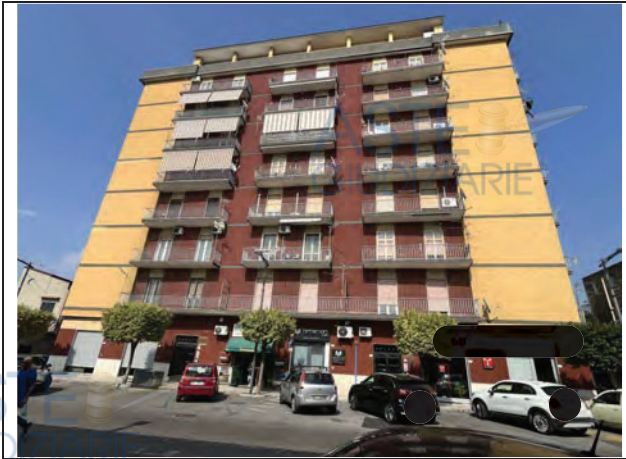
## CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

**LOTTO UNICO (E.I. 34/2024):** Piena proprietà di Appartamento posto al piano quarto Int. 10 Scala B dell'edificio condominiale afferente al "Palazzo Desiderio", ubicato in una **zona centrale** del **Comune di Angri (SA)**, in **Piazza Crocifisso,10**.

L'immobile si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconate.

Detto compendio esecutato presenta una superficie utile complessiva di circa **106,00 mq**, con balconate di circa **11,00 mq**.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Class e	Consistenza	Sup. Catastale Totale	Rendita
8	631	32	A/2	3	6,5 vani	00 m <sup>2</sup>	621,04 €



VALORE base d'asta LOTTO UNICO = 160.000,00 €;

## NOTE PROCEDURA ESECUTIVA

Si rilevano semplicemente i seguenti aspetti:

- Il titolo esecutivo di cui alla presente E.I. **34/2024** si basa su precedente **Iscrizione Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo e alla base del titolo esecutivo*) del Omissis, trascritta a Salerno il Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis, in favore di **Omissis** (poi confluita in Omissis), per un importo di € Omissis oltre interessi e spese, contro i sig.ri **Omissis e Omissis**;

## NOTE CATASTALI

L'unità immobiliare pignorata (N.C.E.U. Comune di Angri - Foglio 8, Part. 631, Sub. 32, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 621,04) **non dispone di planimetria catastale informatizzata agli atti**. Si configura pertanto una **difformità catastale** per mancanza di planimetria depositata. La regolarizzazione dovrà avvenire mediante presentazione, a cura di tecnico abilitato, di **nuova planimetria conforme allo stato attuale dei luoghi** presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio competente.

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

## 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.la e sub catastali**.

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto 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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano 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

L'atto di pignoramento immobiliare del **Omissis**, trascritto il **Omissis** ai num.ri **R.G. Omissis R.P. Omissis** sul quale è incardinata la presente **E.I.34/2024** aggredisce il **diritto di piena ed esclusiva proprietà** della seguente unità negoziale:

- 1 **Abitazione di tipo civile** censita al NCEU **Angri (SA) Foglio 8, Part. 631 Sub. 32 via Semetelle - Piazza Crocifisso Scala B Int. 10 Piano 4 (Lotto Unico)**;

in capo a **Omissis e Omissis (Debitori: coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni)**. Detto pignoramento è stato incardinato da **Omissis (Creditore Procedente)** per l'importo di **Omissis €** oltre interessi e spese.

L'unità immobiliare è stata ricondotta dalla sottoscritta C.T.U. nel **Lotto Unico**, di seguito sinteticamente riportato unitamente ai dati catastali attuali →

**LOTTO UNICO (E.I. 34/2024): Piena proprietà di Appartamento posto al piano quarto Int. 10 Scala B dell'edificio condominiale** afferente al "**Palazzo Desiderio**", ubicato in una **zona centrale** del **Comune di Angri (SA)**, in **Piazza Crocifisso,10**.

L'immobile si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconate.

Detto compendio esecutato presenta una **superficie utile complessiva** di circa **106,00 mq**, con **balconate** di circa **11,00 mq**.

### **DATI CATASTALI ATTUALI:**

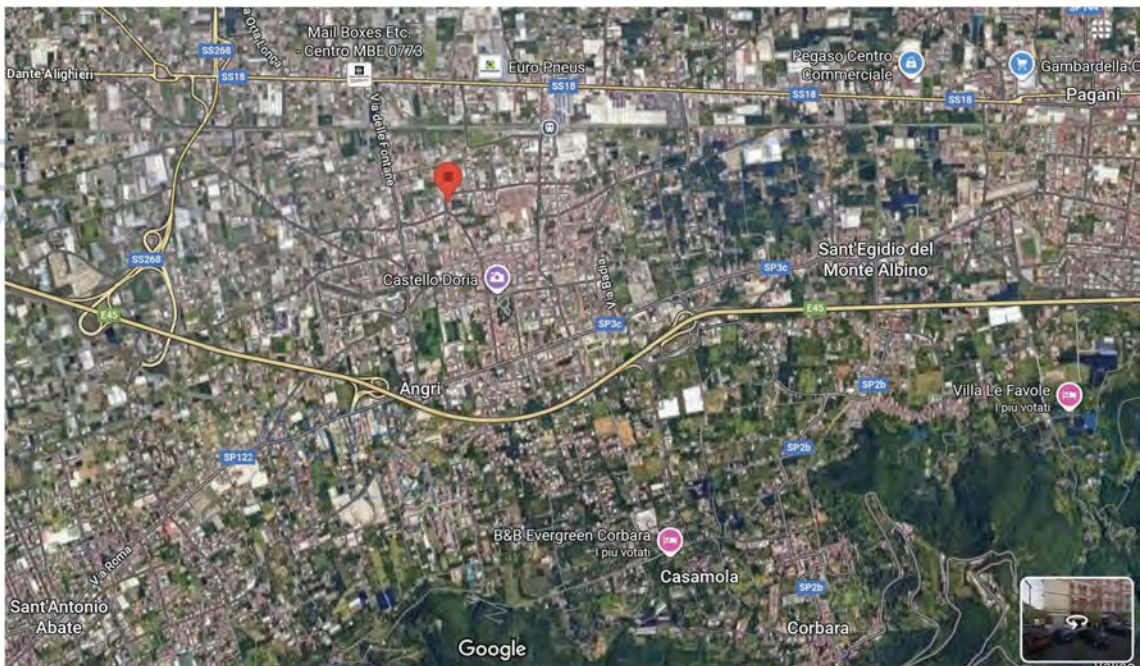
- **Abitazioni di tipo civile:** N.C.E.U. **Angri (SA) Foglio 8 Part.11a 631, Sub.32** cat. **A/2** *Abitazioni di tipo civile*, classe **3**, consistenza **6,5 vani**, superficie catastale totale **00 m<sup>2</sup>**, rendita catastale **euro 621,04**;

Seguono ortofoto e riferimenti mappali del lotto unico →

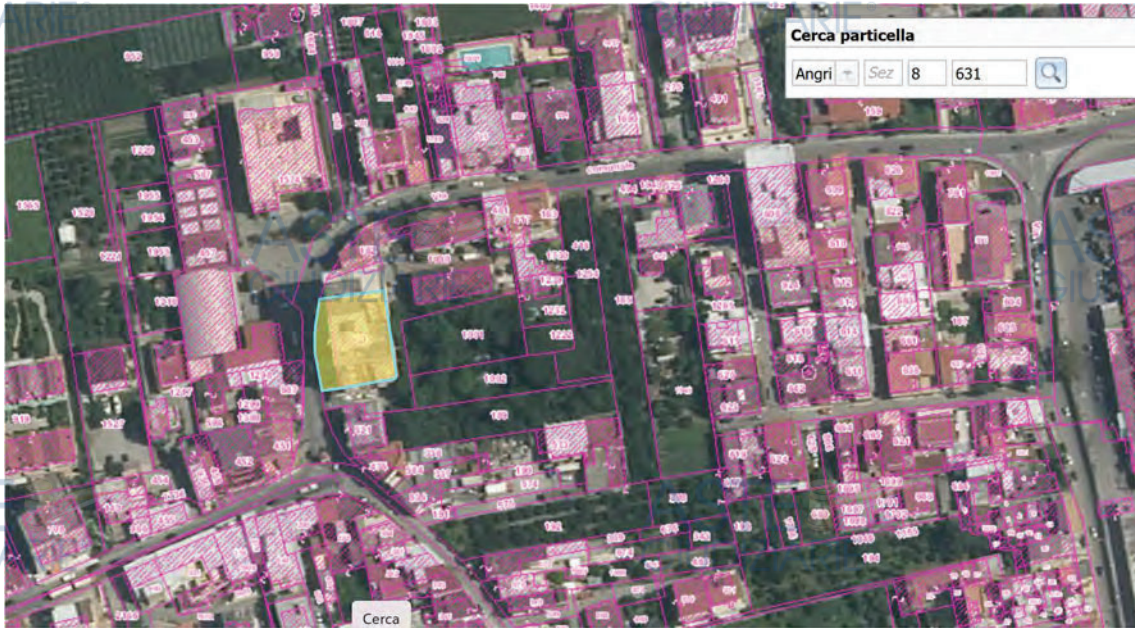




*Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio del Lotto unico ubicato in Piazza Crocifisso, che conferma l'inserimento del bene in posizione centrale, a breve distanza da Piazza Doria, dalla stazione ferroviaria (circa 1 km) e con ampia dotazione di servizi pubblici e privati. Le ortofoto satellitari e gli estratti di mappa catastale evidenziano la collocazione del fabbricato e la sua immediata accessibilità dalla viabilità principale. (fonte: GoogleMaps)*



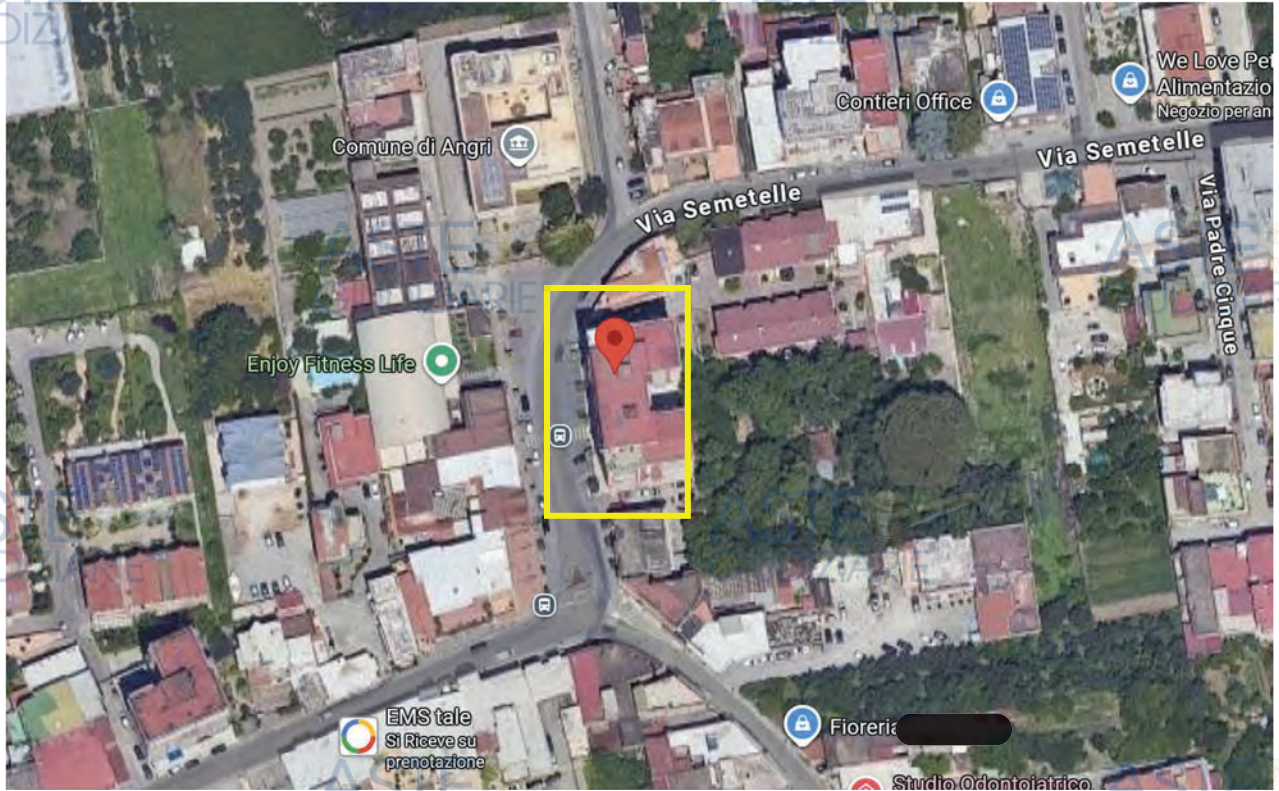
*Ortofoto di inquadramento generale del Lotto Unico (fonte: Google Maps)*



*Sovrapposizione Catasto Ortofoto di dettaglio del Lotto Unico con individuazione dell'intero complesso condominiale Particella 631 Fl.8 Comune di Anгри. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).*



*Strade provinciali con individuazione del lotto unico, ubicato nel contesto urbano di Piazza Crocifisso in Anгри (SA) (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno)*



Ortofoto di inquadramento di dettaglio del fabbricato Part.631 in cui ricade l'Appartamento Sub.32 di cui al Lotto Unico. (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Vedute da differenti angolazioni della pubblica via "Piazza Crocifisso", che costituisce l'accesso principale al bene. (fonte: Google Maps)

**CONFINI LOTTO UNICO**

Il Lotto Unico oggetto della presente E.I. **34/2024** costituito da appartamento al piano quarto (Sub.32 Part. 631 Fl.8), nel suo complesso **è delimitato e confina:**

- ✓ A **nord**, affacci finestrati e balconati su spazi esterni condominiali con altra u.i. afferente alla Part. 1000 Fl. 8;
- ✓ a **est**, tramite ingresso con **vano scala condominiale** e tramite setto murario cieco con **altra unità immobiliare non eseguita** afferente allo stesso edificio condominiale Part. 631 Fl. 8;
- ✓ a **ovest** tramite affacci finestrati e balconati con **Piazza Crocifisso**;
- ✓ a **sud**; tramite setto murario cieco con **altra unità immobiliare non eseguita** afferente allo stesso edificio condominiale Part. 631 Fl. 8;

*I confini risultano agevolmente individuabili e distinguibili sulla base dei riscontri planimetrici e sui Luoghi, in quanto associati ad ingresso, setti murari e affacci balconati e finestrati.*

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 allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### Risposta al QUESITO n.2

#### INQUADRAMENTO GENERALE DEL LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico**, oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da un'**unità immobiliare** facente parte del fabbricato condominiale denominato "**Palazzo Desiderio**", sito in **Piazza Crocifisso n. 10** nel territorio comunale di **Anгри (SA)**.

L'edificio presenta **struttura in cemento armato con copertura a falde**. Gli impalcati del fabbricato sono collegati da **vano scala interno** ed è presente **impianto ascensore**.

Il fabbricato, di **tipologia condominiale** e di **consistenza significativa**, si trova in **buone condizioni di conservazione**.



Ortofoto e vista 3D di dettaglio del fabbricato condominiale "Palazzo Desiderio" - Part. 631 con evidenza dell'accesso principale da Piazza Crocifisso (fonte: Google Maps)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

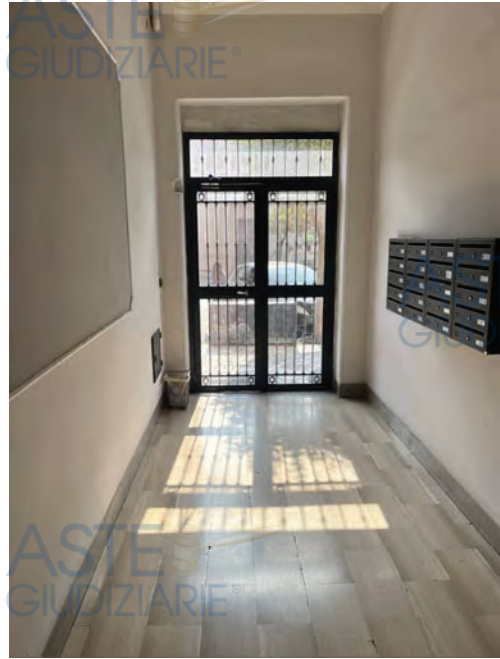
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Tiziana Vastola

FOTO ESTERNI E PARTI COMUNI



Rilievo fotografico: Diverse viste dei prospetti del fabbricato Part.631





*Rilievo fotografico: Diverse viste degli spazi condominiali afferenti alla Part.631*



*Rilievo fotografico: Scala comune e porta di ingresso al Sub. 32*

*Seguono foto parti comuni →*

## DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE SUB.32 PART. 631

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al **piano quarto**, interno 10, scala B, del fabbricato condominiale denominato "Palazzo Desiderio", sito in **Piazza Crocifisso n. 10**, nel Comune di **Angri (SA)**. L'edificio è di tipo residenziale, a più livelli fuori terra, servito da vano scala condominiale ed **impianto ascensore**, con accesso diretto dalla pubblica piazza.

### ACCESSIBILITÀ

L'accesso all'appartamento avviene tramite **vano scala condominiale interno**, pavimentato in marmo e dotato di corrimano metallico; le parti comuni si presentano in **buono stato di conservazione**.

### DISTRIBUZIONE INTERNA

L'unità è attualmente adibita ad **abitazione civile** e presenta una distribuzione interna così articolata:

- **Ingresso** su disimpegno;
- **Ampia cucina/ pranzo**, finemente arredato, con accesso a balcone;
- **Soggiorno**;
- **Due camere da letto**;
- **Bagno** finestrato;
- **Ripostiglio**;
- **Due balconate** distribuite su diversi affacci.

### FINITURE

L'immobile risulta **finemente rifinito** e si presenta in **buono stato di conservazione**:

- **Pavimentazione** uniforme in gres porcellanato di formato medio, in tonalità chiara;
- **Pareti** intonacate e tinteggiate, in parte arricchite con **carta da parati decorativa**;
- **Soffitti** bianchi, impreziositi da cornici e decori in gesso, in perfetto stato;
- **Infissi esterni** in alluminio con vetrocamera, dotati di tapparelle avvolgibili;
- **Infissi interni** in legno, in ottime condizioni;
- **Impianto di riscaldamento autonomo** con elementi radianti in alluminio.

### ESPOSIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE

L'appartamento gode di **ottima esposizione e luminosità naturale**, grazie alle ampie aperture e alle due balconate che garantiscono ariosità agli ambienti principali.

Lo **stato manutentivo generale** dell'immobile può considerarsi **buono**, privo di segni di degrado materiale o difformità visibili.

### PROFILI CATASTALI E DIFFORMITÀ

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti è emerso che **non risulta depositata alcuna planimetria catastale agli atti** relativa all'unità immobiliare in esame.

Pertanto, non è stato possibile procedere a un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, configurandosi una **difformità catastale** da regolarizzare mediante presentazione di nuova planimetria conforme allo stato attuale.

*Segue planimetria con le consistenze superficiali→*

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO  
H ≈ 3.00 m

Piazza Crocifisso



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

LOTTO UNICO  
Piazza Crocifisso, 10 - Anagni (SA)  
Appartamento Piano Quarto  
NCEU Anagni Fl.8 Part.631 Sub.32

Nome del Disegno  
**Planta Piano Quarto**  
Stato del Disegno  
Scala del Disegno  
**Stato di Fatto** 1:100

Ing.CTU Esperto del Giudice  
Vastola Tiziana

Planimetria stato effettivo luoghi afferente al Lotto Unico con indicazione delle superfici.

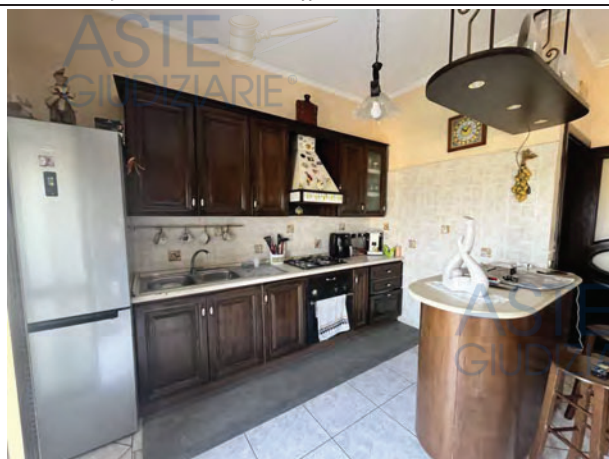
FOTO INTERNI APPARTAMENTO SUB.32



Rilievo fotografico: soggiorno



Rilievo fotografico: Diverse viste dell'ambiente cucina/pranzo dotato di affaccio balconato.





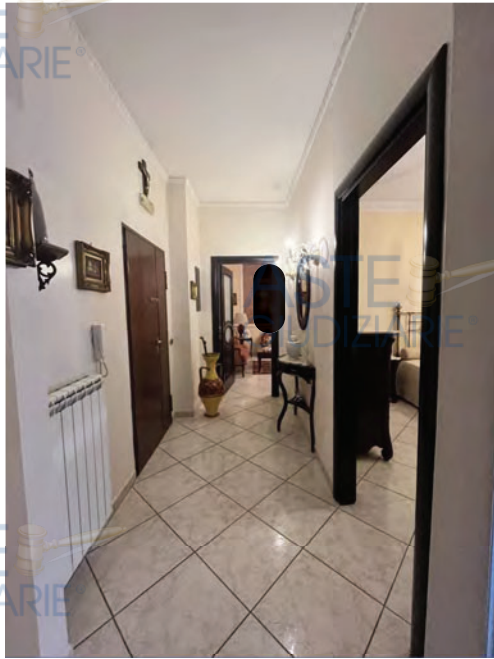
Rilievo fotografico: Camera 1.



Rilievo fotografico: Camera 2



Rilievo fotografico: Bagno finestrato con vasca.



Rilievo fotografico: Disimpegno.



Rilievo fotografico: Balcone

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

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta regolarmente censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di **Anгри** (SA) al foglio **8**, particella **631**, subalterno **32**, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari ad € 621,04. L'ubicazione attuale è in Piazza Crocifisso n. 10, piano quarto, scala B, interno 10.

Dalla visura catastale aggiornata al 13/06/2025 emerge che l'immobile è intestato ai coniugi **Omissis** (nato a Omissis il Omissis) e **Omissis** (nata a Omissis il Omissis),

ciascuno per la quota indivisa di 1/2, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### Storia catastale

Dalla ricostruzione storica si evidenzia che l'unità immobiliare è stata censita fin dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al **Foglio 8, particella 631, sub. 32**, categoria A/2, consistenza 6,5 vani.

L'indirizzo originario risultava in **Via Semetelle**; successivamente, con **variazione toponomastica in atti dal 05/06/2025 (pratica SA0188355)**, l'indirizzo è stato aggiornato in **Piazza Crocifisso n. 10**.

Non risultano variazioni sostanziali negli identificativi catastali (foglio, particella, subalterno), ma solo aggiornamenti tariffari (1992 e 1994) e la variazione toponomastica sopra citata.

I dati catastali essenziali (Comune, foglio, particella, subalterno) risultano **coerenti e conformi** con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

### Difformità catastali

Dalle verifiche eseguite è emerso che **non risulta depositata alcuna planimetria catastale agli atti riferita all'unità immobiliare in esame**. Pertanto:

- non è stato possibile procedere alla sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi;
- non è verificabile la corrispondenza grafica;
- si configura una **difformità catastale per assenza di planimetria**, sanabile tramite predisposizione e deposito di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi a cura di tecnico abilitato.

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	
8	631	32	A/2	3	6,5 vani	00 m <sup>2</sup>	00 m <sup>2</sup>	621,04€

### CRONISTORIA DATI CATASTALE

PERIODO	INTESTATARI
dal Omissis	<b>Omissis</b> nata a Omissis il Omissis - C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni  <b>Omissis</b> nato a Omissis il Omissis - C.F. OMISSIS Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
Dall' impianto meccanografico fino al Omissis	<b>Omissis</b> nato ad Omissis il Omissis - C.F. OMISSIS - Proprietà 1/2  <b>Omissis,</b> nata a Omissis il Omissis - C.F. OMISSIS - Proprietà 1/2

### DATI CATASTALI ATTO DI PROVENIENZA (Omissis)

<ul style="list-style-type: none"><li>- unità immobiliare ubicata nel Comune di Angri alla via Semetelle - Piazza Crocifisso e precisamente - appartamento sito al piano quarto della scala B, distinto con il numero di interno 10 composto da sei vani e mezzo catastali.</li><li>- Confinante con via Semetelle, con Piazza Crocifisso e con beni di Calabrese Francesco. L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Angri al foglio 8, particella 631, Sub. 32, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 621,04,</li></ul>
---

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

## 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 Appartamento posto al piano quarto Int. 10 Scala B dell'edificio condominiale** afferente al "Palazzo Desiderio", ubicato in una **zona centrale del Comune di Angri (SA), in Piazza Crocifisso,10.**

L'immobile si compone di cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconate.

Detto compendio esecutato presenta una **superficie utile complessiva** di circa **106,00 mq**, con **balconate** di circa **11,00 mq**; La consistenza immobiliare è riportata nel C.F. del Comune di **Angri (SA) Foglio 8, Part. 631 Sub.32** e nel complesso confina **a nord**, con altra u.i. afferente alla **Part. 1000 Fl. 8**; **a est**, con **vano scala condominiale** e **altra unità immobiliare non esecutata** afferente allo stesso edificio condominiale Part. 631 Fl. 8; **a ovest** con **Piazza Crocifisso**; **a sud** con **altra unità immobiliare non esecutata** afferente allo stesso edificio condominiale Part. 631 Fl. 8;

Lo stato dei luoghi **non corrisponde alla consistenza catastale**, in quanto non risulta depositata alcuna planimetria catastale informatizzata e la superficie catastale in visura è indicata come "00 m<sup>2</sup>", dato non attendibile. È presente **Licenza edilizia n. 130 del 02/01/1967**, rilasciata per la costruzione dell'edificio condominiale, con successivo **certificato di abitabilità del 09/06/1967**, cui lo stato attuale risulta difforme per diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE LOTTO UNICO euro **160.000,00 €**;

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 **Angri (SA), Piazza Crocifisso n. 10**, è pervenuto ai debitori **Sig. Omissis e Sig.ra Omissis**, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale, in virtù del seguente **titolo di proprietà principale**:

- **Atto di compravendita del Omissis**, Rep. Omissis - Racc. Omissis, a ministero del Notaio **Dott. Omissis** (Sede Omissis), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data Omissis ai nn. Omissis, con il quale i germani **Omissis** (nato a Omissis il Omissis), **Omissis** (nato ad Omissis il Omissis) e **Omissis** (nato ad Omissis il Omissis), venditori per la quota di 1/3 ciascuno, trasferivano la piena proprietà dell'immobile pignorato a favore dei coniugi **Omissis e Omissis**.

Ai suddetti danti causa (*fratelli Battipaglia*) il cespite era **pervenuto per successione legittima dei genitori**, come segue:

- **Successione materna**: in morte della Sig.ra **Omissis** (nata a Omissis il Omissis, deceduta l'Omissis), trascritta il Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis. Con tale formalità, i figli **Omissis**, **Omissis** e **Omissis** acquisivano la proprietà per la quota di 1/9 ciascuno, oltre a quote già loro spettanti.
- **Successione paterna**: in morte del Sig. **Omissis** (nato ad Omissis il Omissis, deceduto il Omissis), trascritta il Omissis ai nn. R.G. Omissis - R.P. Omissis. Con

ASTE GIUDIZIARIE® tale formalità, i medesimi figli acquisivano ulteriori quote di 2/9 ciascuno, completando così la piena proprietà indivisa

Pertanto, la catena dominicale dell'immobile oggetto di pignoramento risulta **completa e continua**: dal de cuius originario (*Omissis e coniuge Omissis*) ai figli *Omissis*, ed infine agli attuali intestatari *Omissis* e *Omissis*, in virtù dell'atto di compravendita del *Omissis*.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Segue **Quesito 6** →

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 801, 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 801, 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**.

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

### Risposta al QUESITO n.6

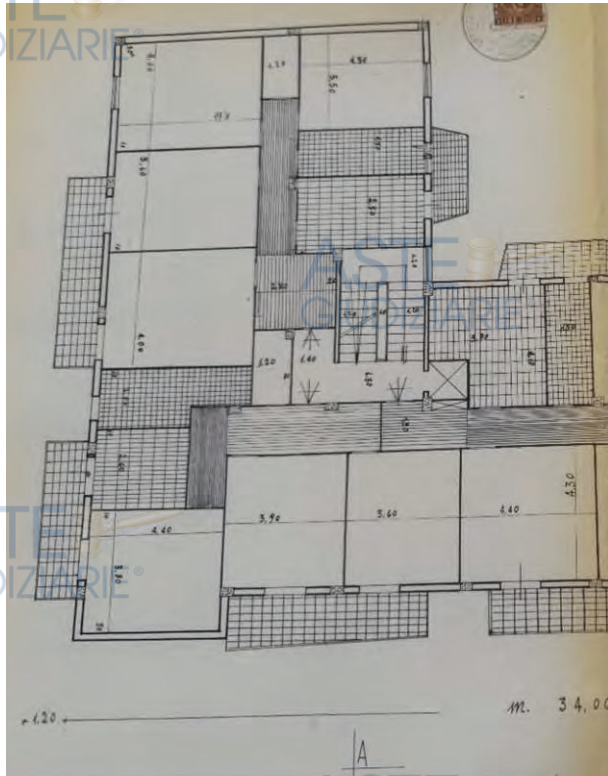
Con riferimento agli **aspetti edilizi**, dagli accertamenti svolti presso l'**Ufficio Tecnico Comunale di Anгри** in data **06/08/25**, è stato possibile ricostruire la **storia autorizzativa** del fabbricato condominiale sito in **Piazza Crocifisso**, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima.

In particolare, risultano rilasciati i seguenti titoli:

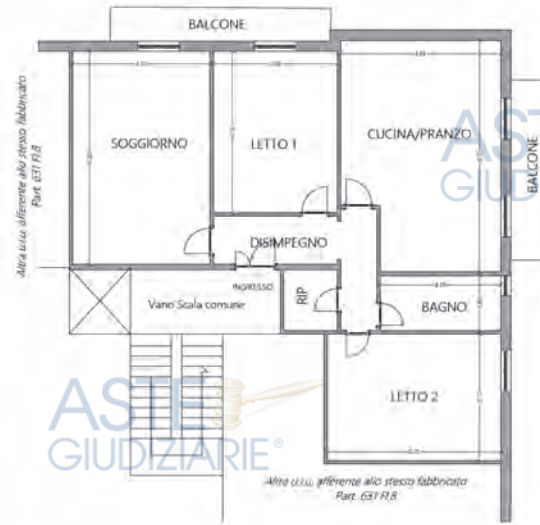
- **Licenza Edilizia n. 130 del 02/01/1967**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Anгри, per la costruzione del fabbricato in Piazza Crocifisso, composto da **170 vani complessivi**, distribuiti su **5 livelli fuori terra** (cantinato, piano terra, quattro piani residenziali) successiva alla Domanda di concessione edilizia presentata in data **16/01/1964** dal sig. **Omissis**, relativa alla costruzione di un fabbricato civile sul fondo di proprietà del sig. **Omissis**, con parere favorevole espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 27/01/1964, completa di relazione tecnica allegata;
- **Certificato di abitabilità del 09/06/1967**, rilasciato dal Comune di Anгри, con attestazione di idoneità igienico-sanitaria dell'Ufficiale Sanitario.

Dalla documentazione acquisita emerge pertanto che l'epoca di costruzione del fabbricato condominiale risale alla **metà degli anni '60** e che la realizzazione è avvenuta in forza di **titoli edilizi regolarmente rilasciati** e corredata dal certificato di abitabilità.

Dal confronto tra i grafici assentiti allegati alla Licenza originaria e lo stato attuale dei luoghi, di seguito riportato, risulta quanto segue: →



Licenza Edilizia n. 130 del 02/01/1967



Planimetria stato effettivo Luoghi

Si può dedurre che:

- la distribuzione interna dell'appartamento presenta **corrispondenza funzionale con l'impianto originario**, trattandosi di unità ad uso residenziale ubicata al piano quarto;
- si rilevano **lievi differenze di distribuzione interna**, quali la diversa collocazione di tramezzi interni e la presenza di un ripostiglio, rispetto alla configurazione tipica originaria;
- non si rilevano invece incrementi di superficie o volumetria tali da configurare **abusi edilizi sostanziali**.

La sottoscritta CTU, fermo restando ogni parere formale in capo agli Enti preposti (*UTC di Angri ed Agenzia del territorio*), ha prudenzialmente contemperato, a fini estimativi, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione degli spazi interni, con **l'istruzione di opportuna pratica Edilizia (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.

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

Segue **Quesito 7** →

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

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**

Dagli accertamenti svolti in loco e dalle informazioni acquisite, è emerso che l'**immobile pignorato risulta occupato Omissis Omissis Omissis Omissis, Sig. Omissis e Sig.ra Omissis**, i quali vi risiedono stabilmente unitamente al proprio nucleo familiare.

Non sono stati riscontrati soggetti terzi né risultano in essere contratti di locazione, di comodato o altri titoli giuridici che legittimino l'occupazione da parte di persone diverse dai debitori.

Pertanto, l'occupazione attuale deve considerarsi **diretta e priva di titolo opponibile alla procedura**, essendo riconducibile esclusivamente ai debitori esecutati ed ai loro conviventi.

L'immobile, al momento della vendita forzata, dovrà dunque considerarsi **libero da vincoli di godimento a favore di terzi**, e potrà essere reso disponibile all'aggiudicatario secondo le modalità che verranno stabilite dal Giudice dell'Esecuzione.

Segue *Quesito 8* →

**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 e Omissis (Debitori: coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni)* sul cespite di cui al Lotto Unico esecutato. 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 a Salerno il *Omissis* ai nn. *R.G. Omissis - R.P. Omissis*, in favore di *Omissis* (poi confluita in *Omissis*) e contro i coniugi *Omissis e Omissis*, sull'immobile esecutato 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.

## Risposta al QUESITO n.9

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'immobile pignorato fa parte del **Condominio "Palazzo Desiderio"** sito in Angri (SA), Piazza Crocifisso.

Dagli accertamenti effettuati e sulla base del **riscontro fornito dall'amministratore condominiale pro tempore, Dott. Omissis**, nonché della documentazione allegata (All. 11a, 11b e 11c), si rileva quanto segue:

1. **Spese fisse di gestione (ordinarie)** L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie a carico di ciascun appartamento risulta pari a circa **438,00 €**.

2. **Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute**

Si rappresenta che in data 16/04/2025 è stata redatta relazione tecnica descrittiva a firma dell'Ing. Omissis (All. 11c), dalla quale emergono **criticità sulle strutture del garage interrato, balconi e lastrici solari**. Alla luce di tali problematiche, l'assemblea condominiale ha programmato interventi di **manutenzione straordinaria**, tra cui:

- messa in sicurezza e ripristino dei pilastri e delle solette nell'autorimessa interrata;
- rifacimento delle impermeabilizzazioni e delle pavimentazioni dei balconi;
- interventi sui lastrici solari e sulle scossaline metalliche;
- lavori di consolidamento dei frontalini ammalorati.

I costi di tali interventi straordinari, da quantificare mediante computo metrico estimativo, sono stati stimati in via preliminare in circa **€ 100-120/mq per i lavori al garage, € 150/mq per il rifacimento dei balconi, € 60/mq per i lastrici solari**. La ripartizione delle spese avverrà secondo i millesimi di proprietà.

3. **Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.**

L'amministratore condominiale ha comunicato che, alla data della presente perizia, **i debitori risultano in regola con il pagamento delle spese condominiali**. Pertanto non sussistono morosità pendenti a loro carico. Resta fermo che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., eventuali obbligazioni condominiali future maturate successivamente alla presente relazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

4. **Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.**

Alla data degli accertamenti non risultano procedimenti giudiziari pendenti promossi dal Condominio "Palazzo Desiderio" relativi all'unità pignorata, né controversie legate alla gestione condominiale.

*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 8% 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 sita in Anгри (SA), Piazza Crocifisso n. 10, 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 a:

- consistenza reale e catastale dell'immobile (superficie utile complessiva pari a circa **106,00 mq**, oltre balconate di circa **11,00 mq**);
- stato manutentivo riscontrato (**buono**, con finiture uniformi e di qualità);
- necessità di regolarizzazione catastale per l'**assenza di planimetria agli atti**;
- caratteristiche estrinseche (zona centrale, ben servita) ed intrinseche (tipologia, esposizione, distribuzione interna) del cespite;
- tenuto conto della mancanza della garanzia per vizi prevista per le vendite forzate.

La stima è stata condotta mediante **procedimento integrato**, composto da:

- **Procedimento indiretto monoparametrico**, ottenuto per mediazione dei **valori medi OMI**, dei valori del **Borsino immobiliare** e delle quotazioni puntuali tratte dal **Listino Ufficiale FIAIP/Metroquadro della Provincia di Salerno**. Sono stati adottati i valori medi riferiti alla categoria **abitazioni di tipo civile**, coerente con le caratteristiche edilizie, dimensionali e funzionali dell'unità, tenuto conto anche della difformità catastale da regolarizzare.
- **Stima sintetica comparativa**, basata sul confronto con offerte di mercato relative a immobili residenziali simili, ubicati nel medesimo ambito urbano **centrale del Comune di Anгри**.

Il valore unitario medio così ottenuto è stato moltiplicato per la **superficie commerciale complessiva dell'immobile**, con applicazione delle opportune aliquote di omogeneizzazione per i balconi e le pertinenze. Nella determinazione finale sono state incluse:

- correzioni **minusvalenti** per la regolarizzazione catastale necessaria (nuovo accatastamento DOCFA con redazione di planimetria mancante);
- adeguamento prudenziale legato agli oneri straordinari condominiali programmati;
- detrazione percentuale a titolo cautelativo per eventuali **ripristini edilizi** o adeguamenti.

Il valore così determinato rappresenta il **prezzo base d'asta** da porre a fondamento della vendita forzata del Lotto Unico.

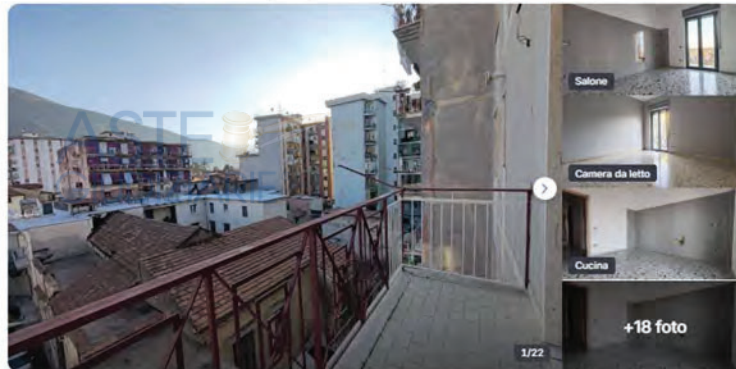
### Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta

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

<b>VALORI BASE UNITARI</b>		
<b>OMI Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-MUNICIPIO-P.ZZA CROCIFISSO-V.RAIOLA-V.G.AMENDOLA-V.CONCILIO-V.DEI GOTI-V.B. D'ANNA-V. BADIA-V. ARDINGHI-</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2 Semestre 2024	Abitazioni di tipo civile	(1100+1550) €= 1.325 €/mq
<b>BORSINO IMMOBILIARE Fascia/ zona: Centro Storico Municipio P.zza Crocifisso V. raiola V.g. amendola V. concilio V.dei Goti V.b. d'Anna V. badia V. ardinghi V. sannazzaro</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2025	Abitazioni in stabili di fascia media	1.354 €/mq
<b>FIAIP Fascia/ zona: Centrale - ZONA AD OVEST DI VIA BADIA ED IMMEDIATAMENTE A RIDOSSO - LATO SUD DELLA VIA PROV. PER PAGANI, ANGRI</b>		
ANNO	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO(€/mq)
2025	Abitazioni civili	1500 €/mq
<b>Vunitario medio indiretto Abitazioni = <math>\frac{1.325+1.354+1.500}{3}</math> = 1.393 €/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.);



22 Foto Planimetria Virtual Tour

**Quadrilocale via Nuova Cottoniere, Centro, Angri**  
Angri • via Nuova Cottoniere

4 locali 141 m<sup>2</sup> 2 bagni  
Piano 4 Ascensore Balcone

€ 265.000

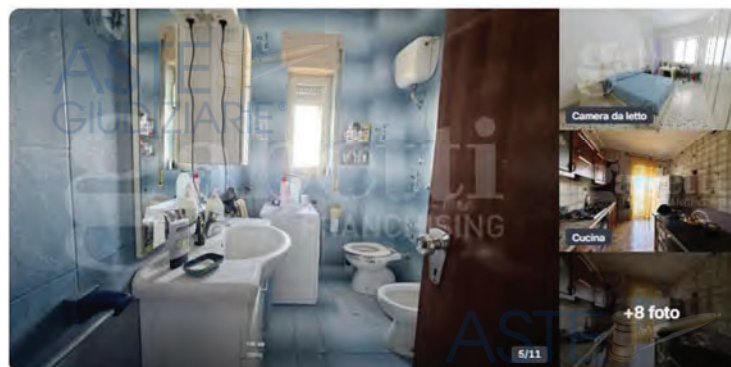


12 Foto 2 Planimetrie FotoPlan Virtual Tour

**Appartamento piazza Sorrento, Centro, Angri**  
Angri • Piazza Sorrento

5 locali 138 m<sup>2</sup> 2 bagni  
Piano 5 Ascensore Balcone

€ 235.000



11 Foto Virtual Tour

**Trilocale via Nuove Cottoniere, Centro, Angri**  
Angri • Via Nuove Cottoniere

3 locali 94 m<sup>2</sup> 1 bagno  
Piano 3 Ascensore Balcone

€ 135.000

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Tiziana Vastola

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**

Comparabile 1:	265.000 €/141 mq. = <b>1.879,00 €/mq.</b>
Comparabile 2	235.000 €/138 mq. = <b>1.702,00 €/mq.</b>
Comparabile 3	135.000 €/94 mq. = <b>1.436,00 €/mq.</b>
<b>Valore medio comparativo:</b>	<b>1672 €/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>1.393,00 €/mq.</b>
<b>2 (fonti dirette)</b>	<b>1.672,00€/mq.</b>
<b>MEDIA</b>	<b>1.532 €/mq.</b>

Ampliamente validato il valore base unitario per la stima, per una giusta valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di omogeneizzazione 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, **integrata di una quota pari al 10% a titolo forfettario, per tener conto dell'incidenza delle murature interne, dei muri perimetrali e delle parti comuni condominiali, secondo prassi estimativa consolidata**
- Le balconate sono state valutate al 25% data l'ampia visuale libera;

**QUADRO CALCOLO CONSISTENZE**

Destinazione d'uso	K ragg. (D.P.R. n.138/98)	Superfici lorde reali	Superfici ragguagliate
<b>Residenziale Piano quarto</b>	1.00	106,00 m <sup>2</sup>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Muri interni e perimetrali</b> 10% SU	1.00	10,60 m <sup>2</sup>	10,60 m <sup>2</sup>
<b>Balconi</b>	0.25	11,00 m <sup>2</sup>	2,75 m <sup>2</sup>
<b><u>TOTALE sup. equivalente LOTTO UNICO</u></b>			<b><u>119,00 m<sup>2</sup></u></b>

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI E COMPRENSIVO DELLE OMOGENIZZAZIONI PERTINEZIALI**

	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Vunitario medio</i>	<i>Valore di mercato</i>
LOTTO UNICO	119,00 mq	1.532,00 €/mq	182.308,00 euro
<b>VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO</b> <i>(in cifra tonda)</i>			<b>182.000,00 euro</b>

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, il valore di mercato così stimato è stato oggetto di opportuni adeguamenti. Non si sono resi necessari abbattimenti per lo stato di conservazione e manutenzione, che risulta buono, né per vincoli o oneri giuridici non eliminabili, spese condominiali insolute, non essendo emerse tali criticità. L'immobile risulta inoltre intestato in piena proprietà, per cui non si pongono problemi di quota indivisa.

Si è tuttavia applicato l'**abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti**, nella misura prudenziale del 10% del valore di stima, in conformità alla prassi consolidata nelle esecuzioni immobiliari. Tale riduzione, **unitamente alla detrazione dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale**, consente di determinare il prezzo base di vendita dell'intero Lotto Unico.

<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>182.000,00 €</b>
<i>Oneri a detrarsi</i>	
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni edilizie e/o ripristino- variazione interna priva di titolo (eventuale iter di SCIA/Cila in Sanatoria)</i>	<b>- 3.000,00 €</b>
<i>Oneri legati a residue regolarizzazioni catastali (DOCFA Aggiornamento planimetrico)</i>	<b>-1.000,00 €</b>
<i>Abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti (≈10%)</i>	<b>-18.000,00 €</b>
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>160.000,00 €</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=160.000,00 € in cifra tonda**

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

### Risposta al QUESITO n.13

Il **pignoramento in esame** non ha ad oggetto una **quota indivisa**, bensì la **piena proprietà** dell'unità immobiliare sita in Angri (SA), Piazza Crocifisso n. 10, intestata ai coniugi **Omissis e Omissis**, in regime di comunione legale dei beni. Pertanto, non si rende necessario procedere ad una stima parziale della quota, in quanto l'oggetto dell'esecuzione è l'intero bene.

Segue *Quesito 14* →

## ASTE GIUDIZIARIE® **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

Dalle verifiche anagrafiche effettuate, sulla base dei **certificati storici di residenza** acquisiti presso il Comune di Angri (All. 4a e 4b), risulta che:

- **Sig.ra Omissis**, nata a Omissis il Omissis (C.F. OMISSIS), è residente nel Comune di **Omissis, Omissis**, con iscrizione anagrafica dal **Omissis** sino alla data attuale;

- **Sig. Omissis**, nato a Omissis il Omissis (C.F. OMISSIS), è parimenti residente nel Comune di **Omissis, Omissis**, con iscrizione anagrafica dal **Omissis** sino alla data attuale.

Si conferma quindi che alla data del pignoramento e alla data attuale [REDACTED] [REDACTED] oggetto della procedura esecutiva.

Con riferimento allo **stato civile**, dall'**estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** rilasciato dal Comune di [REDACTED] (All. 4c), risulta che i sig.ri **Omissis** e **Omissis** hanno contratto matrimonio in data **Omissis** presso detto comune. Dall'atto risulta altresì che i coniugi sono in regime di **comunione legale dei beni**, non essendo annotate convenzioni matrimoniali diverse né annotazioni relative a separazione personale, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Pertanto, il regime patrimoniale dei debitori deve considerarsi quello della **comunione legale**.

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

*Segue Congedo CTU →*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 **14/10/2025**.

Con Osservanza

**Il CTU**

**Ing. Tiziana Vastola**

*Segue in appendice Elenco Allegati→*

## ELENCO ALLEGATI

**ALLEGATI 1** .....

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

**ALLEGATI 2** .....

**COPIE ATTI PROCEDIMENTO E.I. 34/2024** .....

**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** .....