

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO Dott. LUIGI BOBBIO**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 170/2019**

**Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 27/01/2023**

✚ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**  
**OMISSIS**

✚ **CONTROPARTE (debitrice):**  
**OMISSIS**

✚ **CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**Avv. Assunta Manzo**

**Cell: 3499616426**

**PEC: [assuntamanzo@pec.ordineforenze.salerno.it](mailto:assuntamanzo@pec.ordineforenze.salerno.it)**

**Sarno, 20/12/22**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**Arch. MANCUSO STELLA**

## PREMESSA

Il sottoscritto *C.T.U. Arch. Stella Mancuso OMISSIS*,

a seguito

della **Nomina di Esperto in data 30/05/2022**, (*cfr. All.to 1a, Atti del Procedimento*),

## RIFERISCE

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

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....	17
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	19
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	21
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	22
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	25
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene.....	25
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....	27
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	27
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	28
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....	29
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. .	35
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.....	35

*Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito:*

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

L'Esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota ½, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato ( ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- Nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di fogli catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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: l'indicazione del bene con dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.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 dei vani, ecc.) l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.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 deve effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (fogli, p.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 specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione allo stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipo debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

## Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la seguente EI 170/2019 aggredisce il **diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni**, in capo alla debitrice **OMISSIS**. Detto pignoramento è stato incardinato da **OMISSIS** (creditore pignorante cessionario del credito all'attuale procedente **OMISSIS** per l'importo di **OMISSIS**, oltre interessi e spese.

L'atto di pignoramento presenta i seguenti estremi:

- ✓ **All.ti 2a – 2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la presente **E.I. 170/2019**). Pignoramento del **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**. (Creditore Procedente), cessionario del credito attraverso vari passaggi, in ultimo alla **OMISSIS** e contro **OMISSIS**, sui cespiti di cui al **LOTTO UNICO** censiti in **NCEU Pagani ,Fl. 5 Part.2990 subb. 1,3,4** **Pignoramento eseguito per la somma complessiva di OMISSIS oltre**

interessi e spese. Non è stata esplicitamente pignorata l'area pertinenziale della villa censita in N.C.T Pagani, Fl.5, part. 2989.

**Si rimarca come non è stata esplicitamente pignorata l'area pertinenziale della villa censita in N.C.T Pagani, Fl.5, part. 2989, e nemmeno è stato pignorato il bene comune non censibile disimpegno e scala di collegamento dei diversi livelli villa sub. 5 part. 2990.**

Considerato che in particolare l'area pertinenziale tenuta a giardino, frutteto e percorsi pedonali e carrabili racchiude il manufatto della villa, e altresì considerato che la formalità pregiudizievole del pignoramento aggredisce anche le accessioni e le pertinenze, resta inteso che nella configurazione del lotto univo va incluso anche il giardino part. 2989 e L'Ill.mo G.E. potrà riservarsi la disposizione semmai anche in itinere di estensione della formalità del pignoramento anche sulla part. 2989 se Lo ritenesse opportuno.

Per completezza di informazione si precisa che il vincolo di Ipoteca Giudiziale gravante sul cespite del 2018/19 fu iscritto sulla part. 2990 sub.1, sub.3 e sub.4 dal Creditore Ipotecario **OMISSIS** che ha anche scritto il pignoramento ed al quale è subentrato l'attuale procedente **OMISSIS**, cessionaria di **OMISSIS** con intermediarie **OMISSIS**.

Gli aspetti sopra evidenziati non porterebbero in ogni caso a ravvedere rilevanti motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale, potendo riflettere il Ruolo Esecutivo su eventuali adempimenti in itinere per favorire il prosieguo della presente E.I. 170/2019.

## **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 LOTTO

La sottoscritta CTU, stante il carattere unifamiliare del cespite esecutato, ha configurato il seguente:

#### LOTTO UNICO E.I. 170/2019

Il cespite pignorato ed identificato come lotto unico (*manufatto villa su tre livelli*), risponde ai seguenti dati catastali attuali:

- **DEPOSITO:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Primo Sottostrada, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Class.10, Consistenza: 75 mq, Rendita Catastale: 224,66 euro;
- **ZONA GIORNO VILLA:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Terra, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.3, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Class.5, Consistenza: 7 vani, Rendita Catastale: 903,80 euro;
- **ZONA NOTTE VILLA:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Primo, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.4, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Class.5, Consistenza: 5,5 vani, Rendita Catastale: 710,13 euro.

**NOTA CTU:** Sebbene non presente esplicitamente nell'atto di pignoramento, la configurazione del Lotto comprende anche un'area pertinenziale della villa, contraddistinta dalla **Part. 2989 (ex part. 605)**, da includere nella conformazione del lotto unico onde evitare aspetti di interclusione: *Area pertinenziale villa N.C.T. Pagani, Foglio 5, Part. 2989, 1669 mq, R.D. 60,34euro, R.A. 20,69 euro.*

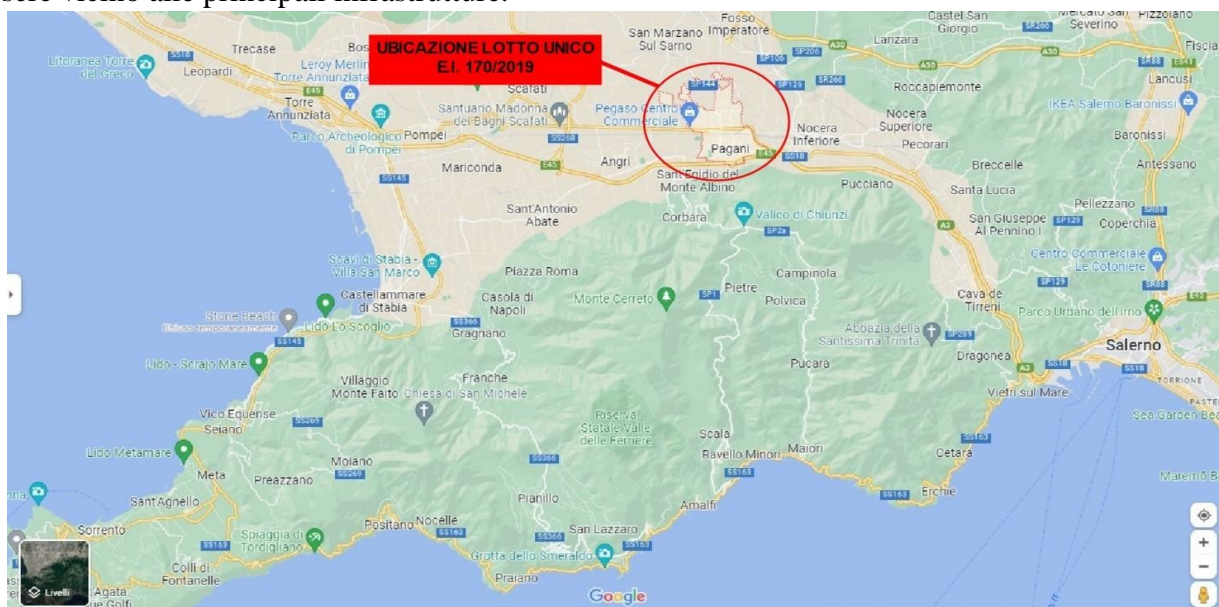


*Localizzazione dell'immobile suddiviso su tre livelli di cui due fuori terra, con area pertinenziale contraddistinta dalla Part. 2989 (non esplicitamente pignorata ma accessione pertinenziale al manufatto della villa)*



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il **Lotto unico** esecutato è ubicato alla Via Pesca del **Comune di Pagani (SA)**, in **zona Semicentrale extraurbano**, vicina alle principali infrastrutture viarie al servizio del territorio dell'**Agro-Nocerino\_Sarnese**. Si tratta di un ambito suburbano, a vocazione sia agricola che residenziale unifamiliare, la cui posizione non è distante dall'autostrada A30 (Caserta-Salerno) e dall'autostrada A3 (Napoli-Salerno). Inoltre il sito è relativamente prossimo a centri commerciali del comprensorio, e la viabilità locale a senso unico è ben collegata alle arterie di scorrimento veloce. E' grazie anche agli stralci di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il Lotto esecutato e la sua relativa vicinanza ai principali centri urbani sia del Golfo di Napoli che del Golfo di Salerno oltre ad essere vicino alle principali infrastrutture.

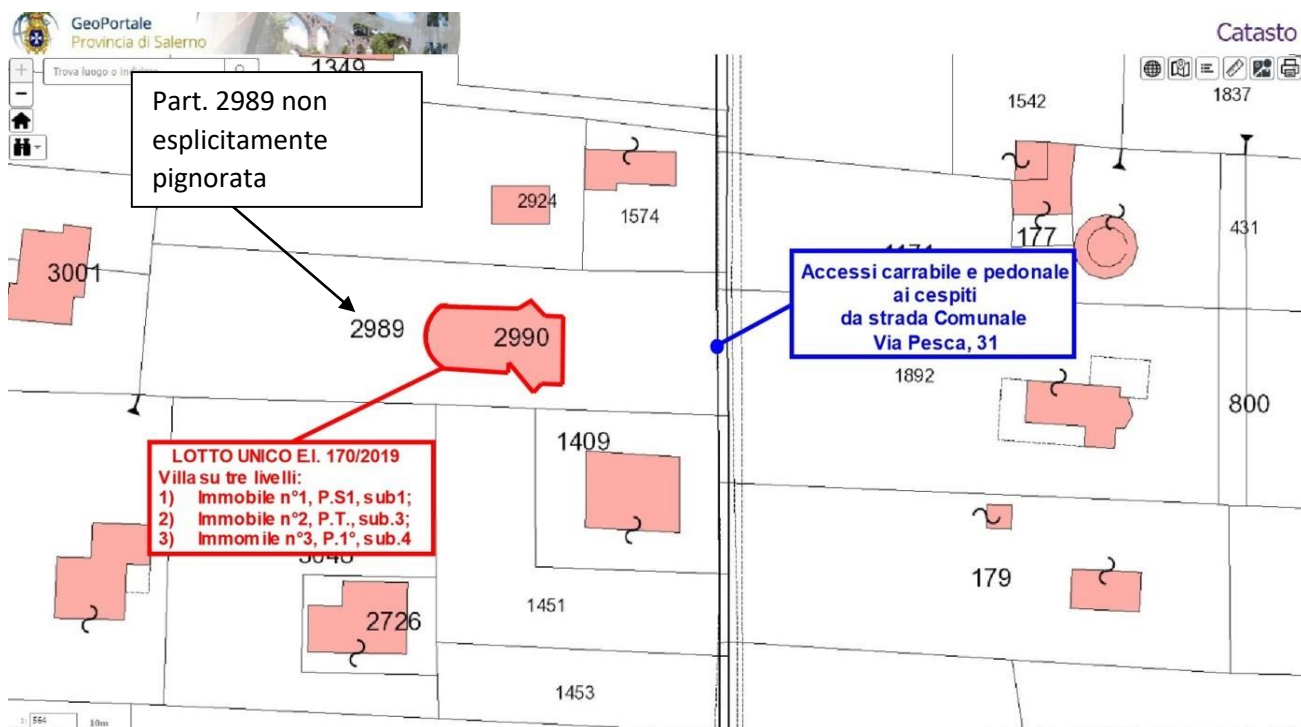


**Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale** con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale (Fonte Google maps)



**Estratto Vista 3 D della villa dall'alto. Fonte: Google Maps.** Si noti l'accesso dalla Via Pesca, il vialetto carrabile pavimentato e i frutteti retrostanti la villa.





*Stralcio Mappa Catastale GeoPortale, NCEU Pagani (SA), Fl. 5, Part. 2990, sub.1, 3 e 4, con indicazione dell' accesso carrabile e pedonale dalla strada comunale Via Pesca, n°31. L'area pertinenziale contraddistinta dalla Particella 2989 non risulta essere oggetto di pignoramento.*



**Foto del cancello d'ingresso alla villa.**



**SOGGIORNO**



**PORTICATO**





## DESCRIZIONE INTERNI VILLA

**La Villa** (P.lla 2990, Sub. 1, 3 e 4), come già descritto precedentemente, si sviluppa su tre piani di cui uno interrato:

1. **Piano Interrato** Sub 1 (Taverna/Garage);
2. **Piano Terra** Sub 3 (Zona Giorno);
3. **Piano Primo** Sub 4 (Zona Notte).

*La planimetria catastale dei tre sub risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi ad eccezione di diversa conformazione delle tramezzature interne, in particolare nella zona giorno d'ingresso.*

### PIANO INTERRATO (SUB. 1)

Esso si compone di una rampa di accesso carrabile, adiacente a quest'ultima vi è uno spazio adibito a garage coperto ma senza porta di protezione, un ampio vano ad uso taverna, un vano ad uso cantina, n°2 vani e il corpo scala che conduce ai livelli superiori.

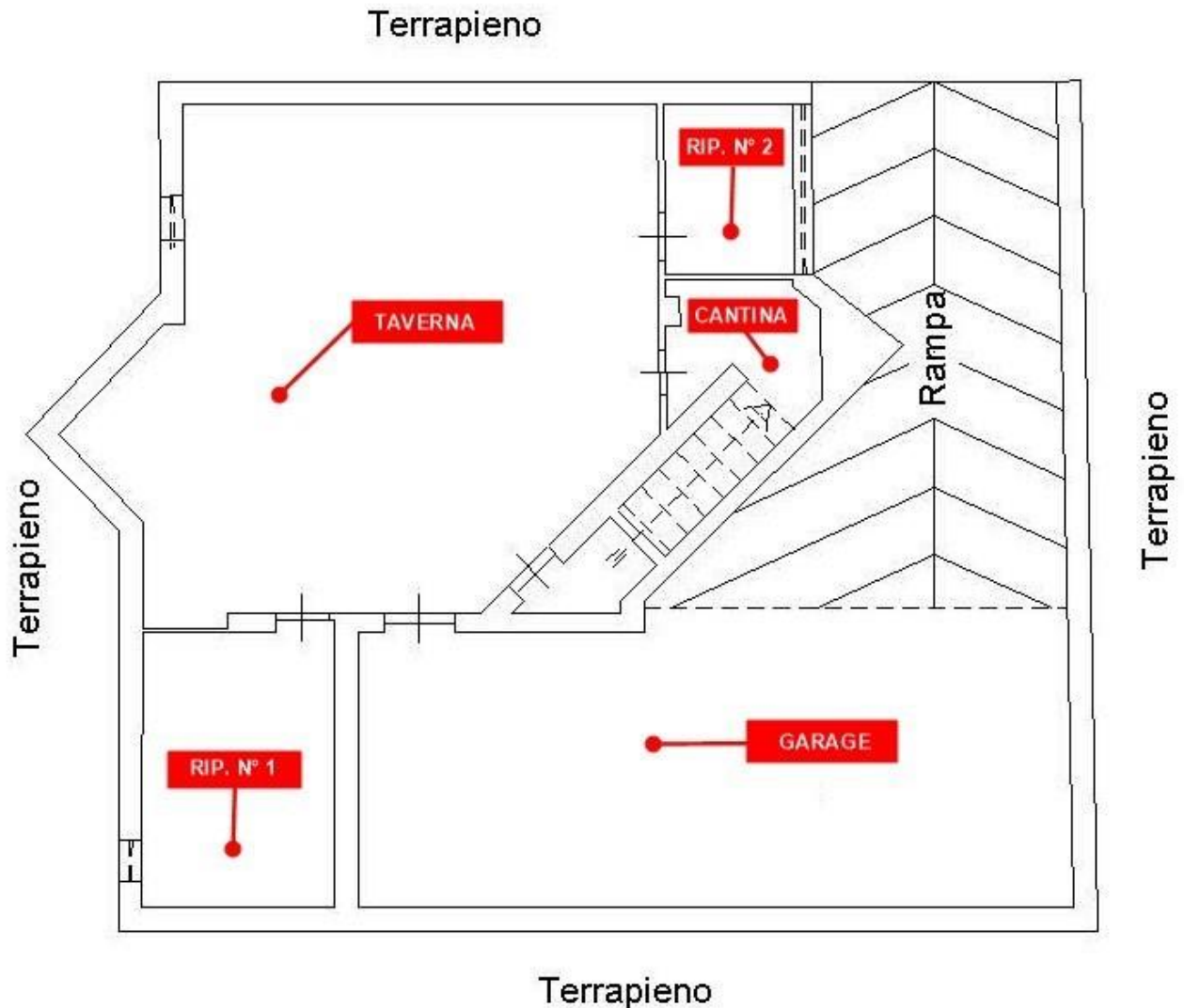
Gli interni risultano, per problematiche di risalite capillari a causa escursione falda, in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, con particolare riferimento di un vano ad uso ripostiglio le cui mura perimetrali sono allo stato grezzo.

Lo stesso confina per tutti e quattro lati con Terrapieno.

**Il piano interrato è, pertanto, all'attualità così ripartito:**

- **RAMPA**, che conduce, al livello interrato;
- **SPAZIO GARAGE**, di discrete dimensioni, adiacente alla rampa d'accesso senza porta di protezione;
- **TAVERNA**, ampio spazio, con un'apertura verso il garage e una seconda verso il ripostiglio n°1;
- **RIPOSTIGLIO N°1**, adiacente al garage con ingresso dalla taverna posta a Nord-Ovest;
- **RIPOSTIGLIO N°2**, di piccole dimensioni, con ingresso dalla taverna posta a Sud-Est, le pareti perimetrali sono allo stato grezzo;
- **CANTINA**, di piccole dimensioni con ingresso sempre dalla taverna ed adiacente al corpo scala;

Le condizioni dell'appartamento sono mediocri, in quanto in alcune zone vi è distacco dell'intonaco con segni di umidità soprattutto nella zona garage e rampa di accesso.



**All. 10 I<sub>1</sub>:** Planimetria digitalizzata Piano Interrato – Sub.1 (Taverna/Garage)

### PIANO TERRA (SUB. 3)

Esso si compone di un ingresso con disimpegno in comune (sub 5 B.C.N.C.), cucina più soggiorno con antistante porticato, un vano adibito a cucina di servizio + lavabo, un bagno, un disimpegno e un salone.

La cucina e soggiorno formano un unico ambiente spazioso, a Sud dello stesso vi è il corpo scala interno che collega i tre piani, inoltre adiacente al soggiorno, ad Est, vi è un porticato usato come soggiorno estivo.

Gli interni risultano in buone condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione del vano cucina di servizio in cui l'intelaiatura della porta interna risulta distaccata dalla parete.

L'appartamento oggetto di stima si trova circondato da un'area pertinenziale contraddistinta dalla particella 2989 (non menzionata agli atti, e non oggetto di stima), pertanto lo stesso confina ad **Est** col porticato che conduce al viale pavimentato di accesso carrabile e pedonale che a sua volta immette su strada comunale Via Pesca; a **Sud** con la rampa di accesso carrabile che porta al piano interrato; ad **Ovest** con giardino e successivamente con aree adibite ad orto e frutteti; a **Nord** con viale

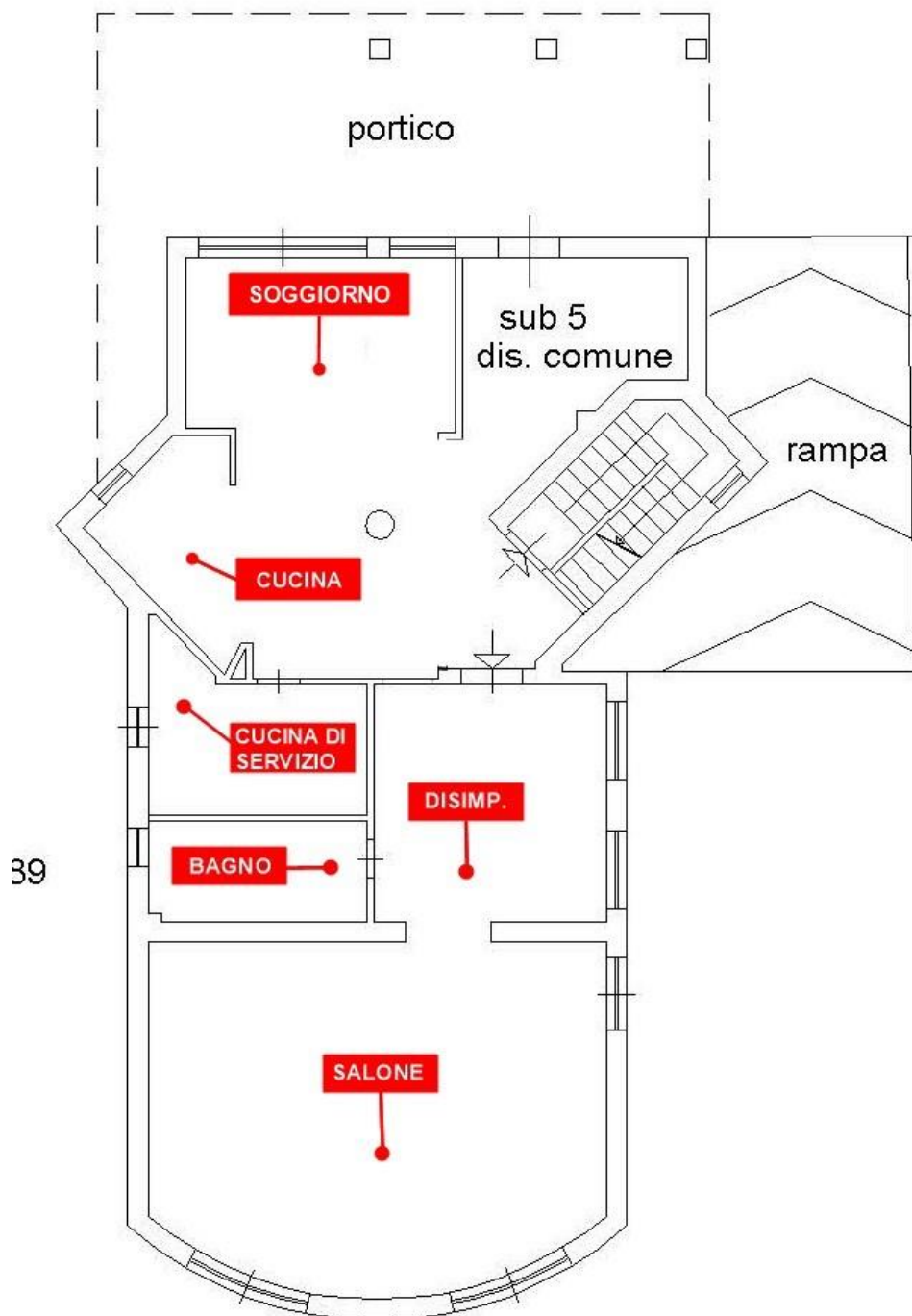
pavimentato. Resta inteso che tutta la villa è racchiusa nella Part. 2898 non esplicitamente pignorata, ma dal carattere evidentemente pertinenziale.

**Il piano terra è, pertanto, all'attualità così ripartito:**

- **INGRESSO**, con disimpegno in comune (sub.5 B.C.N.C.);
- **CUCINA + SOGGIORNO**, formano un unico ambiente spazioso, è presente a Sud il corpo scala che collega i vari livelli, mentre dal soggiorno si accede al porticato (lato Est);
- **DISIMPEGNO**, con pavimento in parquet, collega il vano cucina + soggiorno con il salone e il bagno;
- **SALONE**, spazioso dotato di due aperture esterne, una a Sud che porta su un terrazzino ed un'altra ad Ovest che porta su un giardino retrostante;
- **BAGNO**, dotato di apparecchi sanitari, lavabo e doccia, di dimensioni ridotte e senza aperture esterne, solo infisso che affaccia sul viale pavimentato a Nord;
- **CUCINA DI SERVIZIO**, di piccole dimensioni, in un angolo a Nord-Est vi è un lavabo;
- **PORTICO**, viene usata come soggiorno estivo, è adiacente al vano cucina + soggiorno ed inoltre sotto al porticato vi è la porta d'ingresso.

Le condizioni dell'appartamento sono ottime, con particolare riferimento ai due livelli superiori.





*Planimetria digitalizzata Appartamento Piano Terra – Sub.3 (Zona Giorno)*

**PIANO PRIMO (SUB. 4)**

Esso si compone di un disimpegno, una camera da letto + vano con cabina armadio, un bagno, una cameretta + wc ed un'altra cameretta.

Dal disimpegno si raggiunge il corpo scale che collega i piani sottostanti.

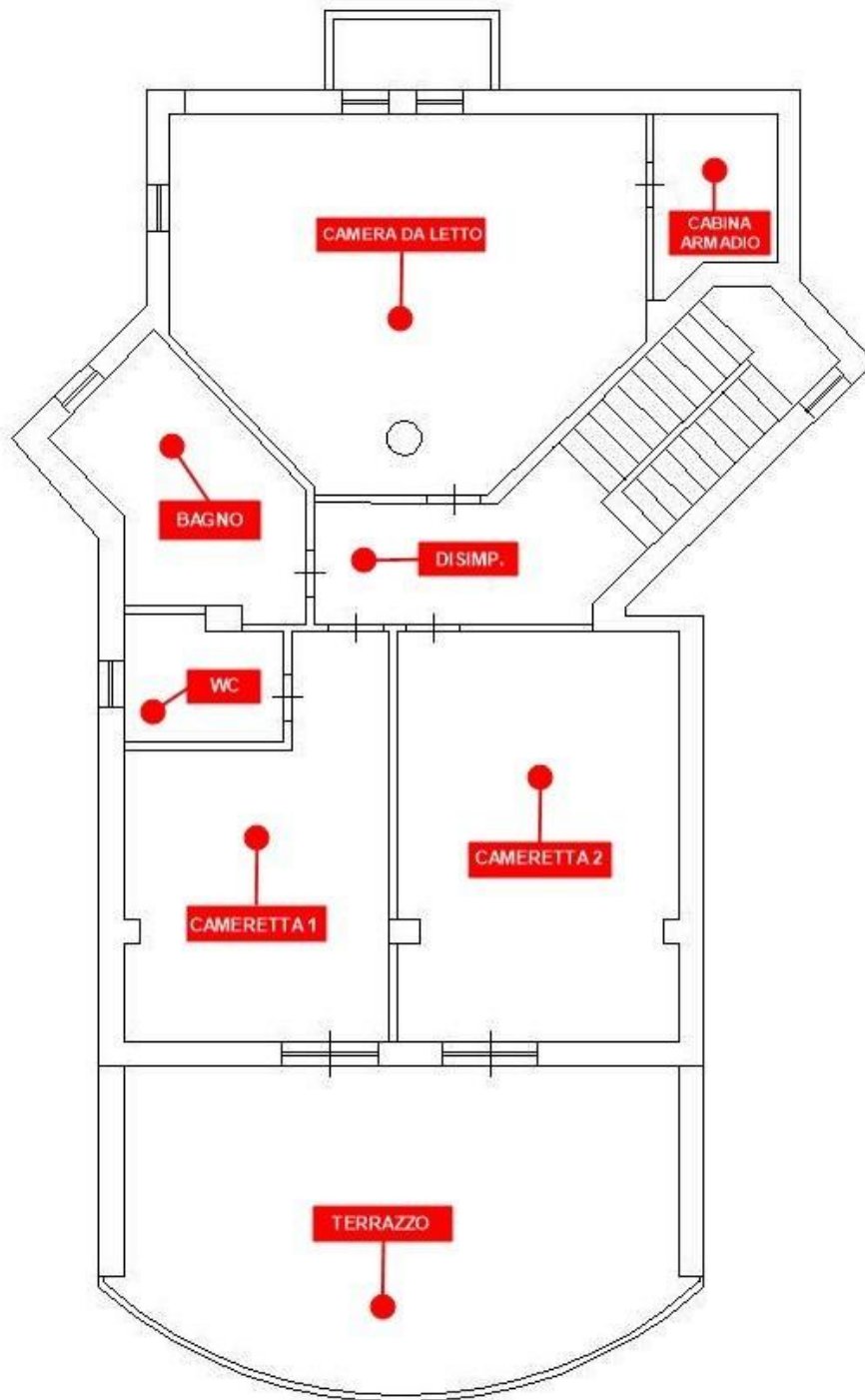
Gli interni risultano in buone condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione di piccole zone dove sono presenti fenomeni di umidità.

L'appartamento oggetto di stima si affaccia su un'area pertinenziale contraddistinta dalla particella 2989 (non menzionata agli atti, e non oggetto di stima), pertanto lo stesso affaccia ad **Est** su giardino con pozzo e piante ornamentali; a **Sud** sula rampa di accesso carrabile che porta al piano interrato; ad **Ovest** su giardino con aree adibite ad orto e frutteti; a **Nord** sul viale pavimentato.

**Il piano primo è, pertanto, all'attualità così ripartito:**

- **DISIMPEGNO**, adiacente al corpo scala interno e conduce da un lato alla camera da letto e bagno e dall'altra alle camerette;
- **CAMERA DA LETTO + VANO CABINA ARMADIO**, spaziosa, dotata di due aperture esterne (balcone), sul lato Sud-Est vi è un vano di piccole dimensioni adibita a cabina armadio;
- **BAGNO**, dotato di apparecchi sanitari, lavabo e doccia, di dimensioni ridotte e senza aperture esterne, solo infisso che affaccia sul viale pavimentato a Nord;
- **CAMERETTA N°1**, di discrete dimensioni dotato di wc personale con apparecchi sanitari, lavabo e doccia, di dimensioni ridotte e senza aperture esterne, solo infisso che affaccia anch'esso sul viale pavimentato a Nord mentre la cameretta è dotata di un'unica apertura esterna (Terrazzo);
- **CAMERETTA N°2**, spaziosa, con un'unica apertura esterna (Terrazzo);

Le condizioni dell'appartamento sono ottime: solo in alcune zone, vi è sui muri perimetrali, segno di umidità e di condensa.



*Planimetria digitalizzata Appartamento Piano Primo – Sub.4 (Zona Notte)*

**Per ulteriori dettagli fotografici illustrativi, si rimanda alla relazione grafico fotografica redatta in separato file, privo di dati sensibili e destinato alla pubblicità immobiliare.**

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

### Risposta al QUESITO n.3

Premesso che la villa fu edificata dopo il 2001 su terreno rispondente all'ex mappale soppresso, ex part. 605 (1845 mq), e che a seguito della soppressione vennero costituiti il giardino della villa part. 2989 (1669 mq) ed il manufatto della villa su tre livelli part.2990 (con superficie di impronta 176 mq) , il LOTTO UNICO risponde ai seguenti dati catastali attuali:

- **DEPOSITO:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Primo Sottostrada, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Class.10, Consistenza: 75 mq, Rendita Catastale: 224,66 euro;
- **ZONA GIORNO VILLA:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Terra, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.3, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Class.5, Consistenza: 7 vani, Rendita Catastale: 903,80 euro;
- **ZONA NOTTE VILLA:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Primo, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.4, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Class.5, Consistenza: 5,5 vani, Rendita Catastale: 710,13 euro.

L'area pertinenziale della villa corrisponde ai seguenti dati catastali attuali:

**Area pertinenziale villa N.C.T. Pagani, Foglio 5, Part. 2989, 1669 mq, R.D. 60,34euro, R.A. 20,69 euro.**

Per ulteriori dettagli catastali, si rimanda sia agli elaborati di cui al precedente quesito 2, sia alla consultazione diretta degli allegati 5.

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.4

### LOTTO UNICO E.I. 170/2019

Il cespite pignorato ed identificato come lotto unico (*manufatto villa su tre livelli*), risponde ai seguenti dati catastali attuali:

- **DEPOSITO:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Primo Sottostrada, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.1, Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito), Class.10, Consistenza: 75 mq, Rendita Catastale: 224,66 euro;
- **ZONA GIORNO VILLA:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Terra, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.3, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Class.5, Consistenza: 7 vani, Rendita Catastale: 903,80 euro;
- **ZONA NOTTE VILLA:** sito in Pagani (SA) alla Via Pesca n°31, Piano Primo, identificato in N.C.E.U. al Foglio 5, Part. 2990, Sub.4, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Class.5, Consistenza: 5,5 vani, Rendita Catastale: 710,13 euro.

**NOTA CTU:** Sebbene non presente esplicitamente nell'atto di pignoramento, la configurazione del Lotto comprende anche un'area pertinenziale della villa, contraddistinta dalla **Part. 2989 (ex part. 605)**, da includere nella conformazione del lotto unico onde evitare aspetti di interclusione: *Area pertinenziale villa N.C.T. Pagani, Foglio 5, Part. 2989, 1669 mq, R.D. 60,34euro, R.A. 20,69 euro.*

Il LOTTO UNICO manufatto della villa part.2990 è completamente intercluso nell'area pertinenziale recintata part. 2989 sulla quale si intende normalmente estesa la Formalità Pregiudizievole del pignoramento tuttavia, se del caso, da perfezionare in itinere.

Manufatto ed area pertinenziale nel loro complesso confinano:

- A Nord: con altre aree pertinenziali di altre abitazioni unifamiliari part.ile 2923, 2924 e 1574.
- A Sud: con altre aree pertinenziali di altre abitazioni unifamiliari part.ile 3048, 1451 e 1409
- A Ovest: con altra area pertinenziale di altra abitazione unifamiliare part.ila 3001.
- A Est: tramite cancello di accesso carrabile e pedonale civ. 31 con Via Pesca arteria stradale a senso unico con direzione del flusso veicolare da sud a nord

**VALORE A BASE D'ASTA : 357.000,00€;**



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

### - **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

Come risulta dalla Certificazione Notarile per Notaio Alberto Parisio del 01/10/2019 la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] esecutata in regime di separazione dei beni, acquistò il terreno area di sedime della villa all'epoca ex part. 605 poi frazionata in 2989 e 2990, con il seguente Atto già di per sé ultraventennale:

- **Nota di trascrizione Atto di compravendita per Notaio Carla Ruggiero** *OMISSIS (OMISSIS vende l'area di sedime della villa, all'epoca part. 605, all'esecutata OMISSIS).*

*Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile per Notaio PARISIO ed alla trascrizione dell'atto in All.ti 3.*

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad 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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art.

39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

## Risposta al QUESITO n.6

**Sotto l'aspetto urbanistico** l'area di sedime ex part. 605 su cui è stata edificata la villa, come da certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto stesso, ricade nella zona definita **E1 Agricola** con fascia di rispetto strada ad est per la part.lla 605, il cui P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia e pubblicato sul BURC n°2 del 14/01/1991, Protocollo Generale n°3785 del 09/02/2001, in esso vige la seguente normativa tecnica:

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDO	mc/mq	0,10
SUPERFICIE MINIMA LOTTO	mq	5.000
INDICE DI COPERTURA	mq	0,04
ALTEZZA MASSIMA	metri	7
NUMERO DEI PIANI	numero	due

Sotto il **profilo edilizio** la sottoscritta CTU istruiva opportuna istanza di Accesso agli atti in data 12/12/2022 con prot.50037 e resta in attesa di eventuale riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani.

Nel verbale accesso, per completezza di informazioni, **OMISSIS** comunicava l'aver istruito Pratica in Sanatoria con oneri a pagarsi per l'immobile originariamente sprovvisto di titolo abilitativo.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti e nella speranza di un riscontro in tempi accettabili da parte dell'UTC, a fini puramente estimativi, la sottoscritta CTU ritiene di detrarre un'aliquota percentuale oscillante tra il 15-20 % come più specificatamente riportato al successivo quesito 12 di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Risposta al QUESITO n.7**

Come riscontrato in data accesso congiunto CTU/ Custode del 29/08/2022 la villa part.2990 è materialmente fruita dalla **OMISSIS** con beni mobili di proprietà del nucleo familiare con assenza di locazione verso terzi.

### **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

Sul LOTTO UNICO insistono le seguenti Formalità Pregiudizievoli:

- ✓ **Nota di iscrizione Ipoteca giudiziale** (*derivante da decreto ingiuntivo ed alla base del titolo esecutivo di cui alla presente E.I. 170/2019*). Ipoteca del **08/11/2018**, iscritta il **30/01/2019** ai num.ri **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS**. (*Creditore Ipotecario cessionario del credito attraverso vari passaggi al Procedente **OMISSIS** e contro **OMISSIS***) sui cespiti di cui al **LOTTO UNICO** censiti in **NCEU Pagani ,Fl. 5 Part.2990 subb. 1,3,4** Ipoteca iscritta per la somma complessiva di **290.321,66 euro**



oltre interessi e spese. Non è stata esplicitamente ipotecata giudizialmente l'area pertinenziale della villa censita in N.C.T Pagani, Fl.5, part. 2989.

- ✓ **Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la presente E.I. 170/2019). Pignoramento del **14/08/2019**, trascritto il **16/09/2019** ai num.ri **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente), cessionario del credito attraverso vari passaggi, in ultimo alla **OMISSIS** e contro **OMISSIS**, sui cespiti di cui al **LOTTO UNICO** censiti in **NCEU Pagani ,Fl. 5 Part.2990 subb. 1,3,4** **Pignoramento eseguito per la somma complessiva di OMISSIS oltre interessi e spese.** Non è stata esplicitamente pignorata l'area pertinenziale della villa censita in N.C.T Pagani, Fl.5, part. 2989.

## **QUESITO n. 9: verificare si i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

### **Risposta al QUESITO n.9**

Si precisa che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale ma gli stessi ricadono su suoli acquisti dalla Debitrice **OMISSIS** in virtù di atto ultraventennale del 2001 già precisati al precedente quesito 5.

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

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

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

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

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

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

### **Risposta al QUESITO n.10**

Il fabbricato part. 2990 di ricaduta lotto al civ. 31 di Via Pesca, non afferisce ad organismo condominiale costituito avendo le caratteristiche di abitazione unifamiliare.

**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**

Si è già precisato che l'immobile non è oggetto di Domande Giudiziali ed è libero da contratti di locazione verso terzi, ed in ogni caso sullo stato di possesso potrà meglio relazionare la Custodia Giudiziale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Risposta al QUESITO n.12**

Riepilogate di seguito le caratteristiche e le consistenze del lotto unico:

**Unità immobiliare composta da Villa unifamiliare**, con taverna/garage di circa 75 mq, piano terra zona giorno di circa 128 mq con portico di 40mq e primo piano zona notte di circa 104 mq con terrazzo di 24 mq, nonché orto giardino di 1669 mq., censito in N.C.E.U Pagani (SA) **Foglio 5, Part. n°2990, subb. 1, 3 e 4 (esplicitamente pignorati con scala sub.5 (bene comune non censibile) e part. 2989 (area pertinenziale) , queste ultime unità non esplicitamente pignorate ma dal carattere evidentemente pertinenziali.**

Preso atto dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione del cespite ad eccezione della taverna/ garage che risente di distacchi, vetustà ed escursioni di falda, nonché valutato il contesto extraurbano di Località Mannara/Padula con presenza di aree a vocazione agricola ed abitazioni a carattere unifamiliare, , la stima del Lotto Unico, di seguito riportata, è stata effettuata adottando il seguente procedimento di stima

- **Procedimento di stima indiretto del lotto Unico su base monoparametrica** ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il **valore unitario con riferimento alle abitazioni di tipologia villa/villini, è stato in seguito moltiplicato per le consistenze superficiali delle diverse pertinenze omogeneizzate tramite le più opportune aliquote, e detraendo gli oneri legati a interventi di ripristino livello interrato, nonché regolarizzazioni residue sotto il profilo edilizio**, il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*).

### **Illustrazione procedimento monoparametrico di stima su base indiretta**

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del

50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

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

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi per le *Abitazioni di tipologia unifamiliare* forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alla località periferica del Comune di Pagani Località Padula/Mannara di Via Pesca ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORE BASE UNITARIO :

#### **Valore Unitario ville**

- **Vunitario ville**=  $\frac{1500+1245+1200}{3} \approx 1.315,00$  €/mq di sup. equivalente da omogeneizzare

#### **Calcolo dei valori delle diverse pertinenze omogenizzate**

Applicando alle diverse consistenze i più adeguati coefficienti di merito o aliquote di omogenizzazione, risulta il seguente quadro di calcolo del prezzo base di vendita del lotto unico.

#### **STIMA VALORE base d'asta LOTTO UNICO**

- *Interni piano terra* =  $128 \text{ mq} \times 1,00 \times 1.315,00 \text{ €/mq} = 168.3200,00 \approx \underline{168.000,00 \text{ euro}}$ ;
- *Interni piano primo* =  $104 \text{ mq} \times 1,00 \times 1.315,00 \text{ €/mq} = 136.760,00 \approx \underline{137.000,00 \text{ euro}}$ ;
- *Portico piano terra* =  $40 \text{ mq} \times 0,25 \times 1.315,00 \text{ €/mq} = 13.150,00 \approx \underline{13.000,00 \text{ euro}}$ ;
- *Terrazzo piano primo* =  $24 \text{ mq} \times 0,25 \times 1.315,00 \text{ €/mq} = 7.890,00 \approx \underline{8.000,00 \text{ euro}}$ ;
- *Taverna/ garage piano interrato* =  $75 \text{ mq} \times 0,50 \times 1.315,00 \text{ €/mq} = 49.312,00 \approx \underline{49.000,00 \text{ euro}}$ ;
- *Giardino antistante* =  $669 \text{ mq} \times 0,05 \times 1.315,00 \text{ €/mq} = 43.987,00 \approx \underline{44.000,00 \text{ euro}}$ ;
- *Orto retrostante* =  $1000 \text{ mq} \times 0,01 \times 1.315,00 \text{ €/mq} = 13.150,00 \approx \underline{13.000,00 \text{ euro}}$ ;
- *Oneri legati a residue regolarizzazioni sotto il profilo edilizio/catastale*  $\approx -17,5 \%$  (circa - 75.000,00 euro)

-----

**VALORE base d'asta LOTTO UNICO** (432.000,00 euro -75.000,00 euro) = **357.000,00€;**

*Per completezza si fornisce il valore del solo manufatto al netto delle aree pertinenziali part. 2989 non esplicitamente pignorate ma da considerarsi pertinenze del manufatto stesso su cui, eventualmente, estendere la Formalità Pregiudizievole del Pignoramento:*

**VALORE SOLO MANUFATTO:** (357.000,00 euro -44.000,00 euro - 13.000,00) = **300.000,00€;**

Come ulteriore analisi estimativa, si fa notare che rapportando il valore di mercato complessivo 432.000,00 euro , a prescindere dagli aspetti edilizi, con la sola complessiva consistenza degli interni abitabili ( 232 mq tra pianterreno e primo piano, si ottiene:

$$432.000,00 \text{ €} / 232 \text{ mq} = \underline{1.862,00 \text{ euro/mq}}$$

Valore in linea con i rapporti offerte di vendita (chiaramente al netto delle provvigioni delle Agenzie immobiliari) su consistenze abitabili riscontrabili nel mercato immobiliare di zona dei quali si riportano taluni inserti pubblicitari:





 **Villa unifamiliare Filettine, Pagani**  
Pagani • Filettine

€ 500.000  5 locali  250 m<sup>2</sup> superficie  1 bagno

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	303529 - 16/12/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa unifamiliare   Intera proprietà
SUPERFICIE	250 m <sup>2</sup>
LOCALI	5 (1 camera da letto, 4 altri), 1 bagno, cucina abitabile
PIANO	2° piano
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	<span>Cantina</span> <span>Giardino privato</span>



 34 Foto

 4 Planimetrie

 **Villa a schiera via Corallo 77, Pagani**  
Pagani • Via Corallo

€ 400.000  4 locali  160 m<sup>2</sup> superficie  3+ bagni

## Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	P.L.V. 1 - 12/12/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa a schiera   Intera proprietà   Immobile di lusso
SUPERFICIE	160 m <sup>2</sup>   commerciale 244 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (3 camere da letto, 1 altro), 3+ bagni, cucina abitabile
PIANO	2 piani: Piano rialzato, 1°, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
POSTI AUTO	2 in garage/box, 1
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	<a href="#">Cancello elettrico</a> <a href="#">Caminetto</a> <a href="#">Mansarda</a> <a href="#">Taverna</a> <a href="#">VideoCitofono</a> <a href="#">Impianto di allarme</a> <a href="#">Porta blindata</a> <a href="#">Esposizione esterna</a> <a href="#">Armadio a muro</a> <a href="#">Balcone</a> <a href="#">Terrazza</a> <a href="#">Giardino privato</a>

### Villa in Vendita in Traversa Taurano 7 a Pagani

€ 550.000 [Tua da € 1.613/mese](#) | 340 mq | 9 locali

#### Caratteristiche immobile

Metri quadri:	340
Locali:	9
Bagni:	2
Piano:	piano rialzato
Box:	2
MQ Box:	50
Posti auto:	3
Balcone:	Sì
Terrazzo:	Sì
Giardino:	privato
Cantina:	Sì
Condizioni:	abitabile
Anno di costruzione:	2000
Aria Condizionata:	autonoma
Stato al rogito:	libero

€ 550.000 [Tua da € 1.613/mese](#) | 340 mq | 9 locali



1/31

### **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**

Si è già precisato più volte come **il compendio pignorato dei LOTTO UNICO sia nella titolarità piena ed esclusiva della Debitrice OMISSIS in regime patrimoniale di separazione dei beni indicato sia in Certificazione Notarile sostitutiva, sia in nota di trascrizione dell'Atto di compravendita 2001 e sia in Visure Catastali.**

Pertanto il pignoramento aggredisce l'interessa dei cespiti e non si pone alcuna questione divisionale, nemmeno legata al regime patrimoniale.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Risposta al QUESITO n.14**

**La Debitrice esecutata, OMISSIS regime per altro recepito sia in Certificazione Notarile sostitutiva, sia in nota di trascrizione dell'Atto di compravendita 2001 e sia in Visure Catastali.**

## **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.

Con Osservanza

*Sarno, 20/12/2021*

*Il CTU*  
*Arch. Mancuso Stella*

**ELENCO ALLEGATI** (n°8 gruppi di Allegati):

(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.-** Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU ( da *All. 1a ad all.1b*);
- ✓ **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 208/2018 (da *All. 2a1 ad All. 2e3*);
- ✓ **Allegati 3.-** Certificazione Notarile (*All.to 3a*);
- ✓ **Allegati 4.-** Dati anagrafici Debitrice
- ✓ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTI (da *All. 5a ad All. 5.3b*);
- ✓ **Allegati 6.-** Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 24/06//2022 ( *All.to 6* ) ;
- ✓ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATI ESTIMATIVI Lotto da *All. 7a ad All. 7c*);
- ✓ **Allegati 8.-**Elaborati grafici CTU cespiti eseguiti (da *All. 8a ad All. 8d* ) ;