TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO* Dott. ssa Maria Troisi**

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

RISPOSTE AI QUESITI CTU

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 5/2024

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: dicembre /2025

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

Omissis
Rappresentante legale
Avv. [redacted]

❖ **DEBITORE esecutato:** [redacted]

Omissis (eredità giacente)
[redacted]

per esso Curatore della sua eredità [redacted]

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

PERIZIA

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

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito:

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

1. 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 proprietò 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:

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

- 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.lla e sub catastali**.

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'espero 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 desto 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'espero 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 l0esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (fogli, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esmpio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 5/2024 aggredisce la piena proprietà dell'intero del seguente cespite:

Analizzata la Documentazione Ipocatastale, e la certificazione notarile, l'esperto del giudice. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il cespite in piena proprietà del debitore Sig. **Omissis** (eredità giacente), suo curatore per l'eredità [redacted], oggetto di esecuzione immobiliare n°5/2024 e di stima con il nome:

LOTTO UNICO *(E.I. 5/2024):*

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.
sito nel Comune di Cava Dè Tirreni alla **Via Sabato Celano n.24**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Via S. Celano, 4 (84013) - CAVA DE' TIRRENI (SA) - Piano 1 – DESCRIZIONE: APPARTAMENTO
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI Classe/Tipologia : A4 - Abitazione di tipo popolare : Foglio: 24 - Particella: 77 - Sub: 13 - Graffato: *Numero vani:4.5*

Immobile oggetto di pignoramento è un Appartamento indipendente situato nella zona centrale del Comune di Cava De Tirreni,

I dati catastali attuali dell'immobile, coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e con i dati riportati nella nota di trascrizione dello stesso: la documentazione ipocatastale è completa ed idonea per il proseguimento del mandato.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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**.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73e077fd37a73fca017

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

Nella presente E.I. è stato configurato un lotto unico, in quanto l'appartamento esecutato risulta indivisibile ed identificato dall'unico subalterno sub.24.

Relativamente agli aspetti descrittivi di dettaglio, si rimanda al rilievo fotografico già agli atti telematici del procedimento nella busta di deposito.

LOTTO UNICO *(E.I. 5/2024):*

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.
sito nel Comune di Cava Dè Tirreni alla **Via Sabato Celano n.24**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Via S. Celano, 4 (84013) - CAVA DE' TIRRENI (SA) - Piano 1 – DESCRIZIONE: APPARTAMENTO
Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI Classe/Tipologia : A4 - Abitazione :
Foglio: 24 - Particella: 77 - Sub: 13 - Graffato: Numero vani:4.5

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017



IL **lotto UNICO** di cui alla presente *E.I. 5/2024*, ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel comune di Cava De Tirreni (SA), alla Via Celano 24.

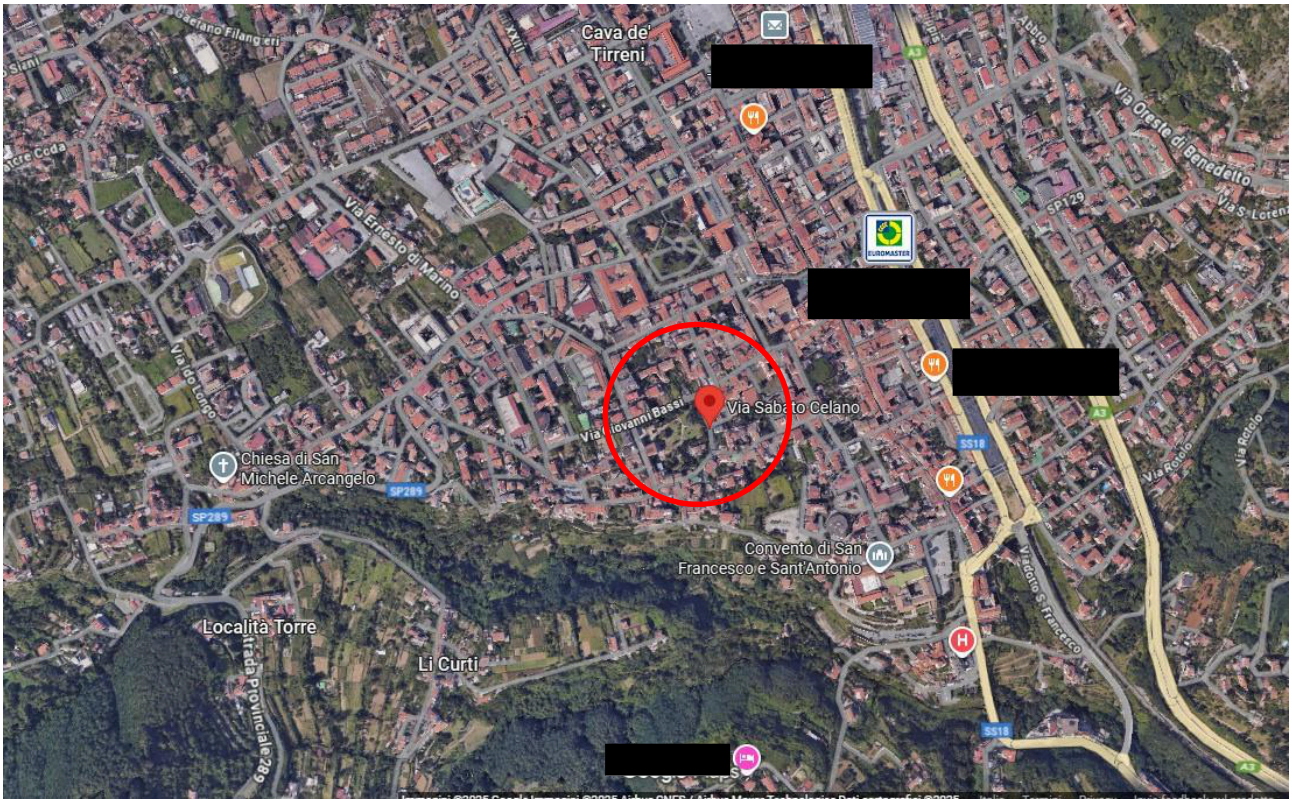
Il lotto è un appartamento situato al piano primo dello stesso fabbricato, vi si accede tramite scala esterna in muratura che porta su un terrazzo di proprietà esclusiva del debitore, ove vi è l'ingresso al cespite composto da salone e cucina in un unico ambiente, due camere, bagno e ripostiglio con un balcone sul lato ovest chiuso da veranda e zona lavanderia non assentite.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale generale

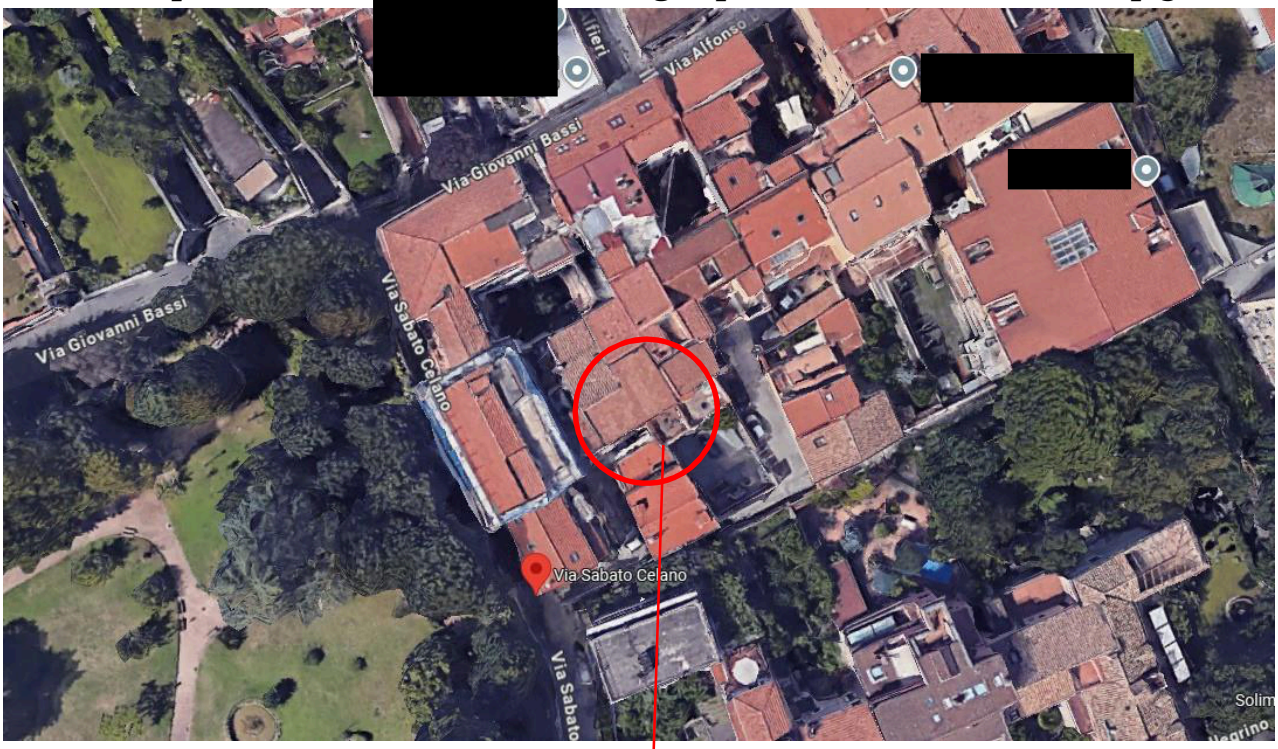
con indicazioni su **riferimenti territoriali** e **viabilità principale** ***(Fonte Google maps)***

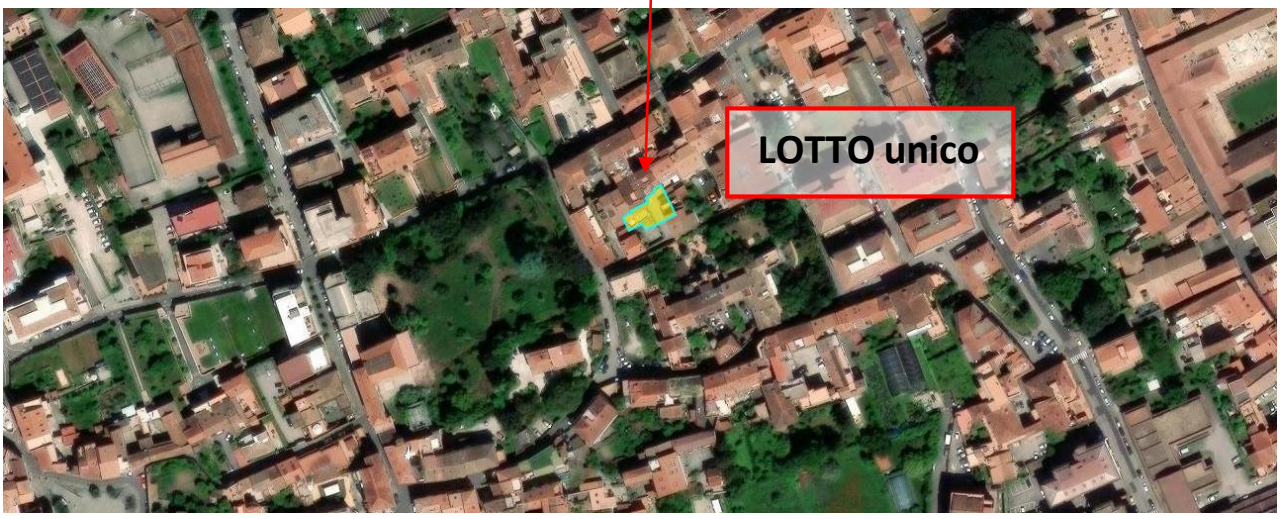


Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Stralcio Toponomastico e ortofoto di* dettaglio *per evidenziare l'immobile pignorato





Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Inquadramento di dettaglio cespite pignorato



Traversa di Via Sabato Celano

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

3. 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.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Risposta al QUESITO n.3.

LOTTO UNICO *(E.I. 5/2024):*

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.
sito nel Comune di Cava Dè Tirreni alla **Via Sabato Celano n.24**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Via S. Celano, 4 (84013) - CAVA DE' TIRRENI (SA) - Piano 1 – DESCRIZIONE: APPARTAMENTO
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI Classe/Tipologia : A4 - Abitazione: Foglio: 24 - Particella: 77 - Sub: 13 - Graffato: *Numero vani:4.5;*

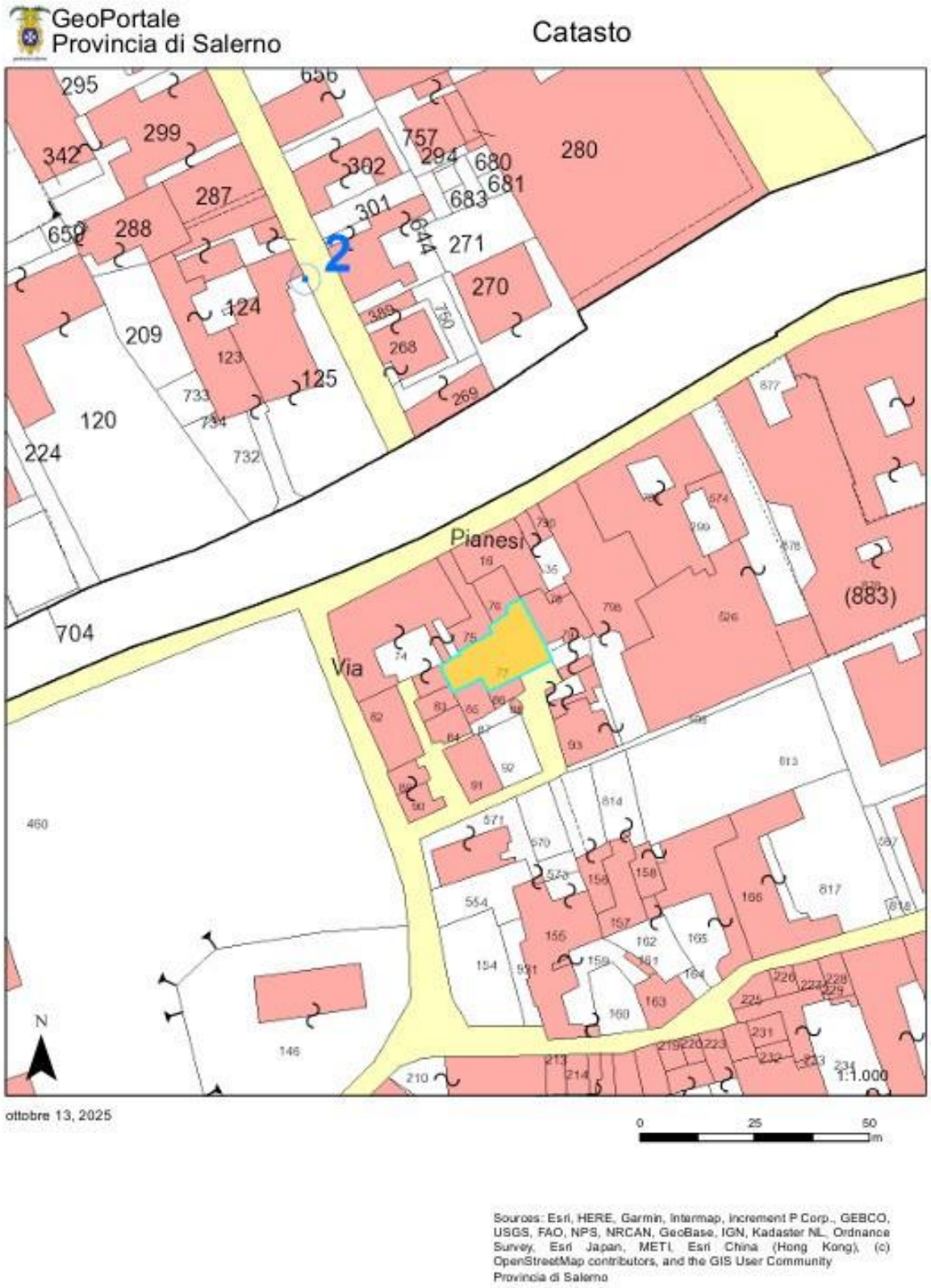
Note Catastali**:**
I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati in Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e non insistono altri pignoramenti al di fuori di quello sul quale si è incardinata la presente EI 5/2024.

La planimetria catastale, risulta difforme dallo stato effettivo dei luoghi, per quanto attiene alla realizzazione di un tramezzo in cucina e la realizzazione di una veranda sul balcone lato ovest, ed apertura vano nella parte esterna che da sul balcone ovest per la realizzazione di un piccolo vano lavanderia modificando cosi il prospetto ovest.

Dalle planimetrie di seguito riportate si può capire meglio le difformità non assentite sul bene pignorato.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017



Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

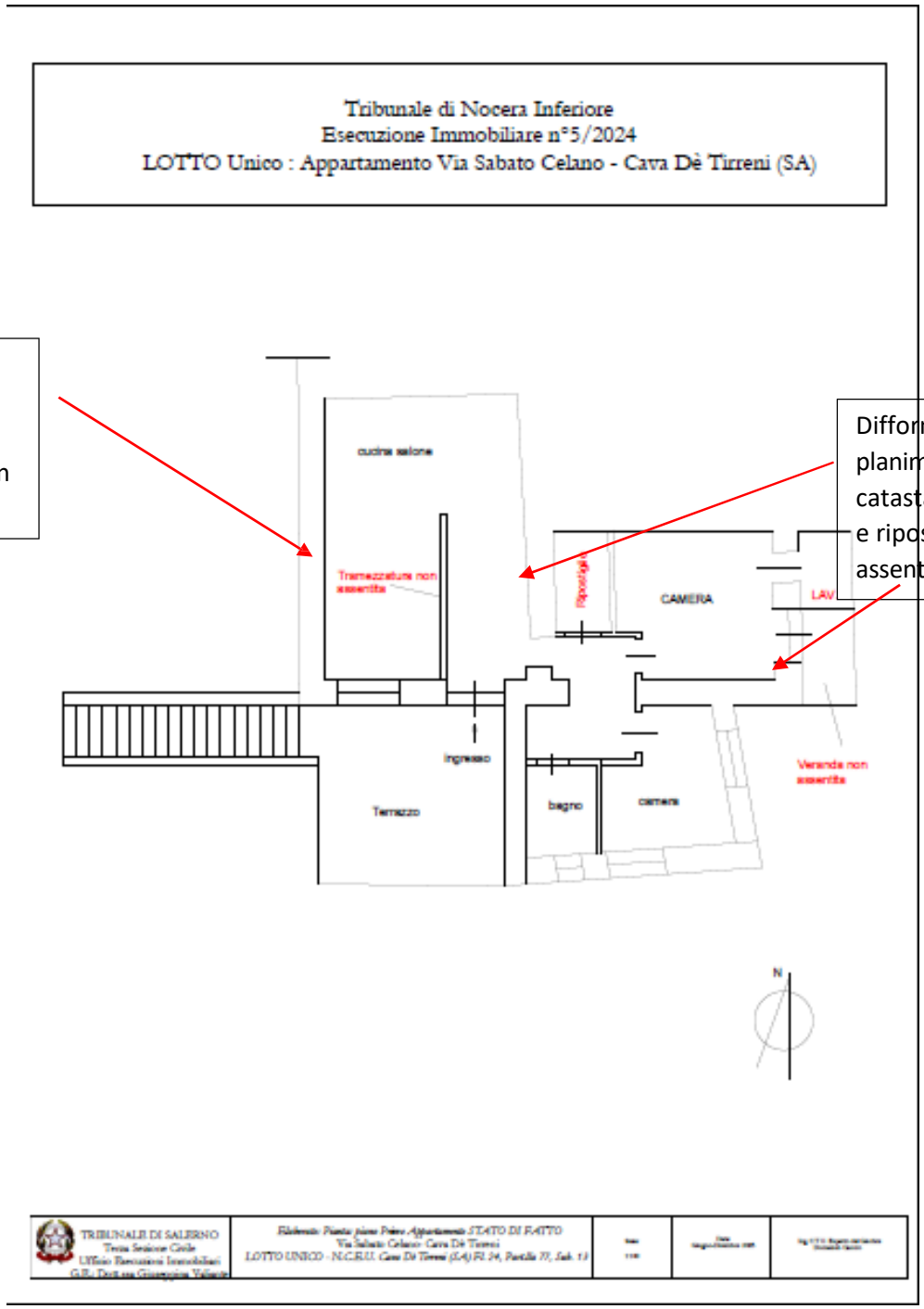
Planimetria catastale non conforme allo stato attuale



Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Planimetria Stato attuale immobile oggetto di pignoramento



Per ulteriori dettagli, si rimanda ai dati catastali in allegati 5 Vol. Allegati.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

4. QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di** _____al **foglio** _____, **p.lla** ___(*ex* p.lla _____o già scheda _____) , **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ___del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____(per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Risposta al QUESITO n.4.

Il **LOTTO UNICO:** è riassumibile nel seguente prospetto sintetico:

Piena proprietà dell'intero appartamento ubicato in un fabbricato residenziale al piano primo con due fronti di affaccio per una superficie complessiva, interni/esterni, **circa 115 mq**. Il Fabbricato ricade nel centro Urbano di Cava De Tirreni, alla Via Sabato Celano, ***civ. 24***

L'appartamento ubicato al primo piano del fabbricato sito in Cava de' Tirreni alla Via S. Celano n.4, è composto di due vani, accessori e terrazzo. Confinante con beni [redacted], con beni [redacted] e con beni [redacted].

Riportato in catasto fabbricati al **F.24 P.lla 77 sub 13,** cat.A/4, Cl.5, vani 4,5 RC Euro 371,85.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi.

Il valore di base d'asta dell'intero: **215.000,00 euro**.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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 esecutat**o (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 denunzia 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.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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.

LOTTO UNICO *(E.I. 5/2024):*

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.
sito nel Comune di Cava Dè Tirreni alla **Via Sabato Celano n.24**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Via S. Celano, 4 (84013) - CAVA DE' TIRRENI (SA) - Piano 1 – DESCRIZIONE: APPARTAMENTO
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI Classe/Tipologia : A4 - Abitazione di tipo popolare : Foglio: 24 - Particella: 77 - Sub: 13 - Graffato: *Numero vani:4.5;*
Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà principali, risulta debitore

- Di seguito è riportata la provenienza del bene pignorato:

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Il bene risulta in piena proprietà al Sig. **Omissis** su appartamento di tipo popolare in CAVA DE TIRRENI (SA) Foglio 24

Particella 77 Subalterno 13 Natura A4 Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA SABATO CELANO n. 24 Piano 1e alla luce delle analisi svolte, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 23/01/2024, si rilevano le seguenti provenienze:

A **Omissis**, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Cava De Tirreni Foglio 24 Particella 77 Sub 3 è pervenuta per atto di compravendita del 05/06/2008 Numero di repertorio 44864/22331 Notaio FASANO MATTEO Sede SALBRNO trascritto il 09/06/2008 nn. 23242/16217 da potere di **Omissis** Nato il [redacted];

A **Omissis**, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 5/01/2005 Numero di repertorio 49763/8350 Notaio LAUDISIO RAFFAELE Sede SARNO (SA) trascritto il 28/01/2005A. 4059/3884 da potere di:

Omissis Nata il [redacted],

Omissis Nato il [redacted],

Omissis Nato il [redacted],

Omissis Nato il [redacted],

Omissis Nato il [redacted];

A **Omissis** la quota pari a 3/18 di piena proprietà, **Omissis**, la quota pari a 2/18 di piena proprietà ciascuno, **Omissis**, **Omissis**, la quota pari a 1/18 di piena proprietà ciascuno dell'immobile oggetto di procedura era pervenuta per successione, in morte di **Omissis** Nato il [redacted], deceduto il 01/01/1993 registrata il 08/06/1999 al Numero di repertorio 39/1113 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 09/06/2009 ai NN. 26060/20769 devoluta per legge;

* Risulta trascritta in data 11/01/2010' ai nn. 1021/829 accettazione tacita dell'eredità in morte di **Omissis** Nato il [redacted], da parte degli eredi Sigg.ri **Omissis** nascente da atto Notaio Laudisio Raffaele Sede SARNO (SA) del 27/10/2004;

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

6. QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BEN O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

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

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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 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.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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.

Il CTU, dopo aver effettuato indagini presso l'UTC del Comune di Cava De Tirreni, ove è ubicato il Lotto unico oggetto di pignoramento, ha potuto costatare che il fabbricato risulta essere di costruzione antecedente al 1967.

All'esito di un confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rilevano esclusivamente difformità legate alla realizzazione di una zona lavanderia sul balcone ovest in parte e la realizzazione di una veranda sullo stesso balcone, e la realizzazione della tramezzatura nella zona giorno.

Poiché si tratta di **modifiche realizzate in economia e non assentite**, il sottoscritto CTU ha contemperato opportune detrazioni prudenziali nella formazione del valore a base d'asta del cespite esecutato, connesse ad eventuali ***pratiche di aggiornamento DOCFA con CILA in sanatoria***, che rientrano nelle facoltà dell'Acquirente finale a valle dell'aggiudicazione e non sono ostative per la vendita, in quanto, le difformità non sono state oggetto di contestazione da parte degli enti preposti.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

7. 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.).

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Risposta al QUESITO n.7.

All'esito dell'ispezione dei luoghi in data 17/06/2025 per il lotto Unico, tramite accesso congiunto con custode Avv. Federica Lavorante e dell'Avvocato [redacted], nominato dal Tribunale in rappresentanza del Sig. **Omissis** (debitore ma deceduto) e quindi come rappresentante dell'eredità giacente, risulta nel pieno possesso materiale della Sig. ra **Omissis**.

Il bene pignorato risulta quindi abitato anche se da verbale di sopralluogo La Sig.ra **Omissis** non possiede alcun titolo di abitazione.

Per tutti i dettagli sullo stato di possesso, riporto qui di seguito l'allegato del VERBALE di SOPRALLUOGO redatto dalla custode Avv. Federica Lavorante.

Si rimanda all'allegato 8 Verbale sopralluogo;

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
   a. La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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.

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano, gravare, sul compendio pignorato, il pignoramento sul quale è incardinata la presente EI. 5/2024.

L'ipoteca volontaria, alla base del titolo esecutivo in favore di ente bancario terzo creditore procedente, verso cui valutare l'espletamento di formale avviso se non già espletato. *(cfr. All.6 Vol. Allegati).*

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Le specifiche di tali formalità sono di seguito riportate:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6a) IPOTECA LEGALE:**
  ISCRIZIONE NN. 23243/4026 del 99/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 05/06/2908 Numero di repertorio 44865/22332 Notzio FASANO MATTEO Sede SALERNO A favore di **Omissis** Sede NOVARA Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto [redacted]), contro **Omissis** Nato il [redacted] capitale € 170.000,00 Totale € 360.000,00 Durata 20 anni.
  Grava su Cava De Tirreni Foglio 24 Particella 77 Sub. 13

- **All.6b) IPOTECA LEGALE:**
  ISCRIZIONE NN, 23498/4168 del 97/06/2010 IPOTECA LEGALE nascente de IPOTICA PER DEBITO DI IMPOSTA del 26/05/2910 Numero di repertorio 199109/100 emesso da [redacted] Sede NAPOLI A favore di **Omissis**, Sede NAPOLI Codies fiscale [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted] (SA) contro **Omissis** Nato il [redacted] » sapitale € 25.432.52 Tolais € 51665,04 Crava su Sava De Tareni Foglio 24 Particella n 77 Sub, 13.

- **All.6c) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  TRASCRIZIONE NN. 3233/2759 del 23/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/01/2024 Numero di repertorio 9405 emesso da UFFICIALE GIUDZIARIO C D'APP. DI SALERNO Sede SALERNO A favore di **Omissis** Sede CONBGLIANO (TV) Codice fiscale [redacted] (Richiedente: [redacted]), contro **Omissis** Nato il [redacted]

Si indica di seguito anche il quadro generale ***costi per le relative cancellazioni***:→

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	**€ 200,00**	**€ 59,00**	**€ 35,00**	**€ 294,00**
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	**€ 35,00**	**€ 35,00**
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 5/2024, sono pari a (, un pignoramento, e una ipoteca volontaria:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	**€ 294,00**
Ipoteca volontaria	€0,00	€ 0,00	€35.00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a (,un pignoramento, una ipoteca volontaria):***Costi delle relative cancellazioni:***

294,00€+294,00 € + 35,00 = **€ 627,00**

importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene in ogni caso di detrarre dal valore del Lotto in quanto rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico della Procedura e non a carico dell'Acquirente.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73e077fd37a73fca017

9. 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.

Il fabbricato part. 77 non ricade su suolo demaniale. Semplicemente l'edificio non ricade in zona militare, anche se tale tipo di vincolo non risulta ostativo nei confronti della procedura esecutiva.

L'esperto ha comunque provveduto comunque all'estrazione della mappa wegis, istruendo le pratiche di rito presso gli uffici catastali dell'Agenzia del Territorio.

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 presupposi 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.

Non si rileva l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo, insistenti sull'immobile esecutato.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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.

Si precisa che sull'immobile esecutato di cui al lotto unico, non ci sono vincoli condominiali e quindi spese di gestione o di manutenzione ordinarie.

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

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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.

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Risposta al QUESITO n.12.

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Cespite Esecutato di cui al Lotti unico oggetto della presente E.I. 5/2024, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, che vede **uno stato buono di conservazione e manutenzione del Lotto**, nonché vagliato il parere delle *Agenzie Immobiliari di zona*, ed anche prese in considerazione le *caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, Cava de Tirreni*, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima** di seguito descritto:

- Una volta ottenuti per mediazione dei *Valori OMI e dei Valori puntuali del Borsino immobiliare della Prov. di Salerno*, (*cfr. All.ti 9*)**, il più probabile valore unitario per le abitazioni *e per negozi e botteghe in Cava de Tirreni,*** detto valore è stato applicato alla superficie utile dei Lotti con un coefficiente amplificativo per passare alla superficie lorda. Il tutto onde pervenire al **Valore da porre a base d'asta.**

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.
Segue dunque per l lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Procedimento Monoparametrico su base FONTI INDIRETTE

La valutazione del Cespite di cui ai lotto Unico é stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- il **LISTINO METROQUADRO** (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno),* accessibile tramite sito Internet;

- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio* (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet ***www.agenziaterritorio.it***, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali *(superficie coperta).*
I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.
Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

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^2 (€/m^2), 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.,

Premesso che il lotto esecutato (Lotto unico) è identificato in catasto fabbricati, e ricade in zona centrale del Comune di **Cava De Tirreni**. Si è pervenuti alla ricerca per fonti indirette della stima di tali immobili andando a considerare la zona d'interesse.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

STIMA IMMOBILE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO *(E.I. 5/2024):*

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.
sito nel Comune di Cava Dè Tirreni alla **Via Sabato Celano n.24**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Via S. Celano, 4 (84013) - CAVA DE' TIRRENI (SA) - Piano 1 – DESCRIZIONE: APPARTAMENTO
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI Classe/Tipologia : A4 - Abitazione di tipo popolare : Foglio: 24 - Particella: 77 - Sub: 13 - Graffato: *Numero vani:4.5*

Provincia: SALERNO
Comune: CAVA DE' TIRRENI
Fascia/zona: Centrale/ZONA NORD DI P.ZZA E.DE MARINIS INCLUSA,C.SO G.MARCONI FINO A V.G.GENTILE E C.SO G.MAZZINI, PARTE DI VIA PAPA GIOVANNI XXXIII
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni signorili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2350	L	4,4	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2250	L	4,1	6,1	L
Autorimesse	NORMALE	1000	1300	L	4,2	5,8	L
Box	NORMALE	1300	1800	L	5,7	7	L

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	2700	7
2025	Abitazioni tipo economico	2300	6
2025	Abitazioni Signorili	3000	8
2025	Ville e Villini		
2025	Box	1750	6
2025	Magazzini Depositi		
2025	Negozi	2800	15
2025	Uffici	2200	6.5
2025	Laboratori		
2025	Capannoni industriali		

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017



Il più probabile valore di mercato al mq si può definire: ***2.500,00€/mq***

Tali valori sono da considerarsi in definitiva il più probabile valore di mercato per il lotto, che si precisa allo stato attuale è privo di contratto di locazione opponibile all'acquirente e alla procedura.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

Moltiplicando i valori unitari per le ***consistenze metriche superficiali del lotto, omogenizzando le pertinenze*** si e pervenuti in cifra tonda, al seguente

Valore a Base D'asta del Lotto Unico.

Val. BASE d'ASTA LOTTO UNICO

LOTTO UNICO *(E.I. 5/2024):*

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.
sito nel Comune di Cava Dè Tirreni alla **Via Sabato Celano n.24**

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Via S. Celano, 4 (84013) - CAVA DE' TIRRENI (SA) - Piano 1 – DESCRIZIONE: APPARTAMENTO
Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato : SI Classe/Tipologia : A4 - Abitazione di tipo popolare : Foglio: 24 - Particella: 77 - Sub: 13 - Graffato: *Numero vani: 5*

***V. LOTTO Unico**: = 2.500,00 €/m² x 86,00m² =*

215.000,00€ in cifra tonda.

(diconsi euro duecentoquindicimila/00 cent. di euro)

Il Ctu tenendo conto delle difformità presenti all'interno del Lotto Unico riguardo opere edili non assentite da parte del proprietario (Debitore), ha decurtato il valore del bene staggito andando a considerare le spese di sanatoria che consentono di rimuovere tali irregolarità dal punto di vista urbanistico e spese per DOCFA per regolarizzare anche dal punto di vista catastale:

V. LOTTO Unico: =215.000,00€;
Spese quantificate dal CTU per sanatoria per irregolarità edilizie urbanistiche e catastali: *15.000€;*
Si perviene così al più probabile valore di Stima del Lotto Unico:

V. LOTTO Unico: =200.000,00€

(diconsi euro duecentomila/00 cent. di euro)

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

13. QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

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

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

Risposta al QUESITO n.13.

Si precisa che, Il pignoramento aggredisce l'intero compendio staggito, non è possibile suddividere il bene in porzioni di valore similare poiché non sussistono esigenze di natura divisionale.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

14. QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del 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.

All'attuale il debitore risulta essere deceduto.

Si rimanda al Volume allegati per i certificati del Debitore esecutato Sig, **Omissis**.

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il *Preg.mo Giudice dell'Esecuzione e/o le Parti* chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in ***Data Udienza 12/12/2025,*** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita, Udienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

Nocera Inferiore, novembre 2025

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017

ELENCO ALLEGATI (N°7 GRUPPI DI ALLEGATI):

(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.- Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU e nomina CUTODE (da *All. 1a ad All. 1d);***
- ✓ **Allegati 2.- Copie Atti Pignoramento E.I. 5/2024 (da *All. 2a);***
- ✓ **Allegato 3.- Atto di compravnedita e Certificazione Notarile (da *All.to 3);***
- ✓ **Allegato 4.- Dati anagrafici Debitore *(Sig.* Omissis*)* (da *All. 4a);***
- ✓ **Allegati 5.- Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All. 5a);***
- ✓ **Allegati 6.-Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 5/2024 (da *All. 6a ad All. 6c);***
- ✓ **Allegato 7.-Verbale Accesso congiunto CUSTODE/CTU del 17/06/2025;**

Ing. Domenico Cancro - Via Gian Battista Vico, 70.-84014 Nocera Inferiore (SA)
E.mail: ing.domenicocancro@gmail.com – pec: domenico.cancro@ordingsa.it – cell: 3406601714

Firmato Da: DOMENICO CANCRO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ee8215bddd73ef077fd37a73fca017