

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. BOBBIO LUIGI**  
**(ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi)**  
*Relazione peritale dell'esperto stimatore*

Procedura Esecutiva  
Numero di ruolo: R.G.E. **149/2024**  
Promossa da:

**...omissis.... (C. F. ),** quale creditore procedente  
rappresentata e difesa dall'avv. ANTONIO ACTIS  
pec: info@pec.studiolegaleactis.it  
Contro:  
**...omissis...., c. f.;**  
**...omissis...., c. f. ;**  
Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi)  
Udienza 09/06/2026

**A)PREMESSA**  
**B) QUESITO**  
**C)OPERAZIONI PERITALI**  
**D)RISPOSTA AL QUESITO**

**A) PREMESSA**

Con ordinanza di nomina del 10/09/2025 (notificata tramite PEC in data 11/09/2025) il Giudice del Tribunale di Nocera Inferiore - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - dott.ssa Maria Troisi ha nominato la sottoscritta dott. ing. Boscaglia Paola Grazia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°5469 - SEZ. A ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, residente in via Arsenale, 12 Maiori (SA), quale esperto per la procedura esecutiva in epigrafe convocandola ad accettare l'incarico entro quindici giorni dalla comunicazione della nomina espletando per via telematica il giuramento ed, altresì, l'acquisizione del quesito formulato.

Pag. 1

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**  
Promossa da: **...omissis....**  
Contro: **...omissis....**  
Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

La sottoscritta, accettando l'incarico esclusivamente con modalità telematica, ha pronunciato il giuramento di rito trasmesso e notificato tramite pec; la sottoscritta in qualità di esperto ha ricevuto copia del quesito (verbale di accettazione di incarico di stima) formulato dal Giudice dell'esecuzione contestualmente alla nomina.

## **B) QUESITO**

Il Giudice ha chiesto all'esperto incaricato di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il

periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (**e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14**) l'esperto deve acquisire **SEMPRE il certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

**Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Al riguardo:

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

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

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica

identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere

evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

**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. 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.**

**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**;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

**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.

**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).

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.

**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 pignorato1 ."*

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;**
- **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.

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 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. 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**.

**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.).

#### **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri 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).

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).

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

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

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od 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.

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.

**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.

**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.**

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato;

- 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 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.

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

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

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

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

**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.

## **C) OPERAZIONI PERITALI**

### **C1) Svolgimento delle operazioni peritali**

Come da disposizione del G.E. nel verbale di conferimento di incarico di stima la sottoscritta, accettato l'incarico esclusivamente con modalità telematica, ha pronunciato il giuramento di rito, trasmesso e notificato tramite pec; la sottoscritta in qualità di esperto ha recepito copia del quesito (verbale di accettazione di incarico di stima) formulato dal Giudice dell'esecuzione contestualmente alla nomina, le operazioni peritali hanno avuto inizio contestualmente con l'esame degli atti.

**In data 10/10/2025** la sottoscritta ha acquisito telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio uff. prov.le di Salerno le visure catastali, le planimetrie dei beni, nonché l'estratto di mappa.

La sottoscritta ha svolto, previa comunicazione alle parti (All.2), operazione peritale di sopralluogo **in data 28/10/2025 alle ore 10:00** presso il bene sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), via Gianbattista Vico n. 22 Piano 5 individuato catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 18, particella n. 5611, sub. 29. Tale operazione è avvenuta alla presenza del custode giudiziario del compendio immobiliare avv. Veronica Avella; del sig. ...omissis.... nella qualità di proprietario per la quota di ½;

del sig. ...omissis.... nella qualità di proprietario per la quota di ½; e del sig. ...omissis.... in qualità di inquilino dell'appartamento e fratello degli esecutati. Le operazioni hanno avuto per oggetto una completa ricognizione dei luoghi con acquisizione di misurazioni, fotografie e dati; sono state concluse con la redazione e la firma del processo verbale (All.2).

**In data 13/10/2025** la sottoscritta ha inviato all'ufficio protocollo ed ai settori Tributi/Anagrafe-Servizi demografici/Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Nocera Inferiore (SA) domanda di accesso agli atti ai sensi della legge 241/90 e ss. mm. e ii. (All.1).

**In data 15/10/2025** la sottoscritta ha acquisito telematicamente parte di quanto richiesto al settore Servizi Demografici del Comune di Nocera Inferiore (SA).

**In data 16/10/2025** la sottoscritta ha acquisito telematicamente quanto richiesto al settore Servizi Finanziari-Tributi del Comune di Nocera Inferiore (SA).

**In data 24/10/2025** la sottoscritta ha acquisito telematicamente e completamente quanto richiesto al settore Servizi Demografici del Comune di Nocera Inferiore (SA).

**In data 29/10/2025** la sottoscritta si è recata presso il Comune di Nocera Inferiore (SA) - Settore Urbanistica e Edilizia Privata - per esaminare la documentazione richiesta e ritirarne copia.

**In data 20/03/2026** la sottoscritta ha inviato all'Amm.re di Condominio Dott. [REDACTED] richiesta per estrarre copia del regolamento di condominio, del resoconto delle spese ancora pendenti, delle spese mensili condominiali di gestione e di eventuali spese e/o lavori deliberati gravanti sul bene oggetto della procedura (All.1).

**In data 01/04/2026** la sottoscritta ha acquisito telematicamente quanto richiesto all'Amm.re di Condominio Dott. [REDACTED] (All.1).

La sottoscritta ha svolto, previa comunicazione alle parti (All.2), operazione peritale di sopralluogo **in data 02/04/2026 alle ore 18:30** presso il bene sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), via Gianbattista Vico n. 22 Piano 5 individuato catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 18, particella n. 5611, sub. 29. Tale operazione è avvenuta alla presenza del sig. ...omissis.... in qualità di inquilino dell'appartamento e fratello degli esecutati. Le operazioni hanno avuto per oggetto una completa ricognizione dei luoghi con verifica delle misurazioni precedentemente acquisite; sono state concluse con la redazione e la firma del processo verbale (All.2).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

**In data 04/04/2026** la sottoscritta ha acquisito telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio uff. prov.le di Salerno ulteriore documentazione catastale.

**In data 05/04/2026** la sottoscritta ha acquisito telematicamente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare le dovute visure e gli atti necessari.

**In data 15/04/2026** la sottoscritta ha acquisito telematicamente e completamente quanto richiesto, ad integrazione in data 13/04/2026 al settore Servizi Demografici del Comune di Nocera Inferiore (SA) (All.1).

## **C2) Principio del contraddittorio e diritto alla difesa**

La sottoscritta in qualità di esperto ha comunicato le proprie attività alle parti ed ha svolto ogni attività istruttoria permettendo alle stesse di poter presenziare.

Come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice completata la relazione in data 20/04/2026 la sottoscritta ha provveduto alla consegna della stessa al creditore ed al debitore come da ricevute depositate, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

## **C3) Conclusione delle attività peritali**

La sottoscritta in qualità di esperto, avendo provveduto a compiere ogni attività utile all'esperimento del proprio incarico nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e del diritto alla difesa delle parti, avendo raccolto osservazioni alla relazione peritale, non essendoci state istanze particolari o produzioni documentali irrituali, procede al completamento della relazione di stima al fine di esaurire il mandato affidato.

## **D) RISPOSTA AL QUESITO**

### **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

La sottoscritta ha verificato che la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria, presente in atti ed idonea in quanto costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale - dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo - come da co.2 dell'art. 567 c.p.c. (All. 3).

Si ribadisce quanto riportato e verificato nella stessa, ovvero, che trattasi di procedura esecutiva:

Pag. 24

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis.....**

Contro: **...omissis.....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

**verbale di pignoramento immobili del 14/11/2024**, repertorio n. 4534, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 2/12/2024 ai nn. 50343/41146 **a favore di ...omissis....** per la quota di proprietà pari a 1/1; **contro ...omissis....** per la quota di proprietà pari a 1/2; e ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2 (All. 4).

**Quote di proprietà** relative ad immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato nel N.C.E.U. al foglio 18, particella n. 5611, sub. 29, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52. **Si riferisce che i** dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati nella detta certificazione. Il tutto meglio illustrato, altresì, nell'allegata documentazione catastale (All.ti 8/9).

Precisamente è stato acquisito e verificato quanto segue:

**Visure catastali:**

- estratto di mappa desunto dal geoportale della Provincia di Salerno (All.8);
- visura storica per immobile (All.8);
- planimetria catastale (All.8);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F.- ...omissis.... (All.8);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F. e T. ...omissis.... - nessuna corrispondenza trovata (All.8);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F. e T. ...omissis.... - nessuna corrispondenza trovata (All.8);
- elenco immobili fabbricati, verifica confini (All.9).

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, risulta **essere censito nel N.C.E.U.:**

Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, **al foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52.

**In ditta** a ...omissis.... proprietà 1000/1000.

**Dati derivanti da:**

impianto meccanografico del 30/06/1987;

variazione toponomastica del 23/06/2020 pratica n. SA0085231 in atti dal 23/06/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 39190.1/2020);

variazione toponomastica del 27/03/2018 pratica n. SA0069576 in atti dal 27/03/2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 11006.1/2018);

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si ribadisce quanto riportato e verificato nella stessa certificazione notarile, ovvero, che **ai soggetti eseguiti, l'immobile oggetto di pignoramento, per le proprie quote è così pervenuto: al sig. ...omissis....** per la quota di proprietà pari a 1/2 e **al sig. ...omissis....** per la quota di proprietà pari a 1/2 per atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 da ...omissis.... proprietà 1000/1000 (All. 13).

Precisamente è stato acquisito e verificato quanto segue:

**Visure ipotecarie:**

- atto di pignoramento immobiliare **del 14/11/2024**, repertorio n. 4534, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 2/12/2024 ai nn. 50343/41146 **a favore di ...omissis....** per la quota di proprietà pari a 1/1; **contro ...omissis....** per la quota di proprietà pari a 1/2; e ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2 (All.ti. 4/10/11);
- iscrizione del 29/09/2023 - registro part. 3966 registro generale 40254-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 171880/2003 del 17/07/2003 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (All.ti 10/11);
- iscrizione del 29/09/2023 - registro part. 3968 registro generale 40257-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 171894/2003 del 17/07/2003 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (All.ti 10/11);
- iscrizione dell'8/01/2024 - registro part. 90 registro generale 977-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 171894/2003 del 17/07/2003 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (All.ti 10/11);
- atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13);
- ispezione ipotecaria per immobile (All.10);
- ispezione ipotecaria per soggetto ...omissis.... (All.11);
- ispezione ipotecaria verifica note (All.ti 10/11/12).

Costi di cancellazione:

pignoramento € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria per un totale di euro 294; iscrizione (ipoteca giudiziale) minimo € 200, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria – da considerare per ogni singola iscrizione. Si riscontra la mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data

Pag. 26

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13), in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis.... proprietà 1000/1000. La sottoscritta riscontrando che il bene pignorato consiste esclusivamente in bene per il quale la suddetta certificazione notarile è completa ed idonea, ha proceduto a rispondere ai successivi quesiti.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del **14/11/2024**, repertorio n. 4534, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 2/12/2024 ai nn. 50343/41146 **a favore di** ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/1; **contro** ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2; e ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2 (All.ti. 4/10/11). Trattasi di immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato nel N.C.E.U. **al foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52 (All.ti 8/9). Si ribadisce che ai soggetti eseguiti l'immobile oggetto di pignoramento, per le proprie quote, è così pervenuto: **al sig.** ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2 e **al sig.** ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2 per atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 da ...omissis.... proprietà 1000/1000 (All. 13). Si riscontra la mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13), in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis.... proprietà 1000/1000. Nel verificare la corrispondenza con i dati identificativi del bene riportato nell'atto esecutivo si osserva la congruenza fra quanto riscontrato ad individuazione dello stesso negli atti dell'ufficio preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) (All.16), nella documentazione catastale (All.ti 8/9) e negli atti di provenienza di tale immobile (All.ti 13/16).

Si riferisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato catastalmente nel N.C.E.U. **al foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale

Pag. 27

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52 (All.ti 8/9) **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi.**

È stata riscontrata una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.18); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.19), consistente nella trasformazione di una parte dell'originario balcone in una modesta veranda di mq 5,60.

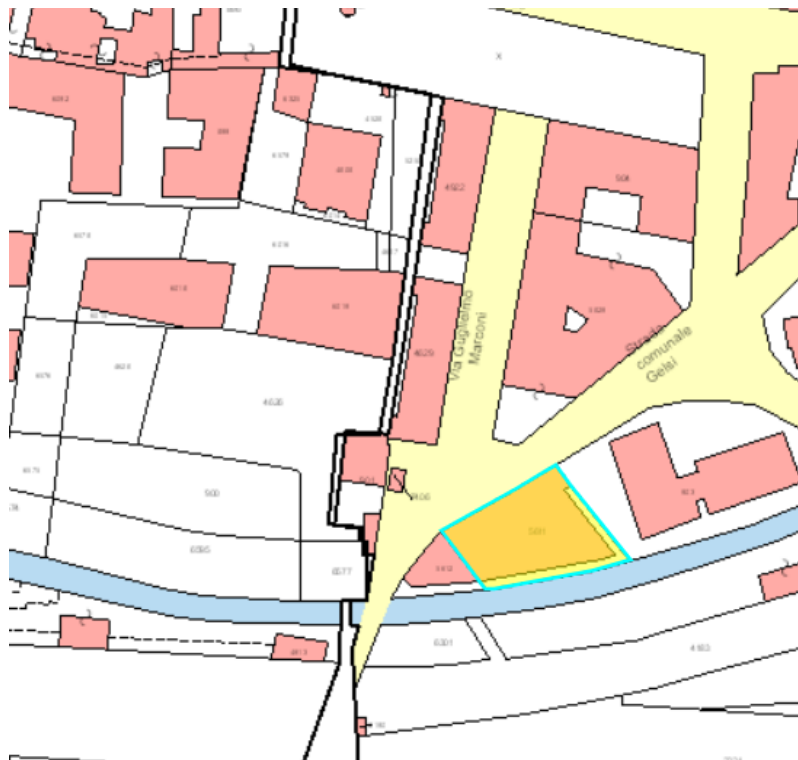
Si riferisce, altresì, che non risulta in atti l'elaborato planimetrico degli immobili ma esclusivamente l'elenco (All.9).

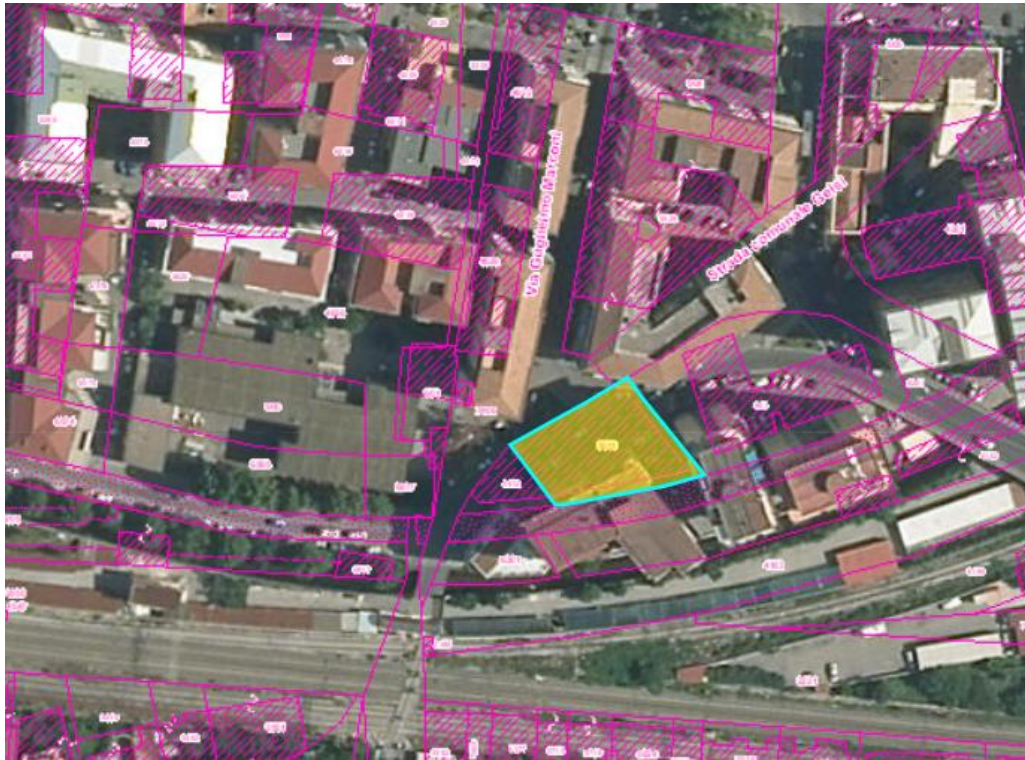
Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul bene in oggetto.

I confini dell'immobile individuato al **foglio 18, particella n. 5611, sub. 29** risultano essere:

- nord corridoio comune;
- ovest vano scale condominiali;
- sud torrente Solofrana;
- est immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 18, particella n. 5611, sub. 28.

Il tutto meglio individuato nell'allegato estratto di mappa, planimetrie catastali/confini (All.8/9) e stato di fatto (All.18).





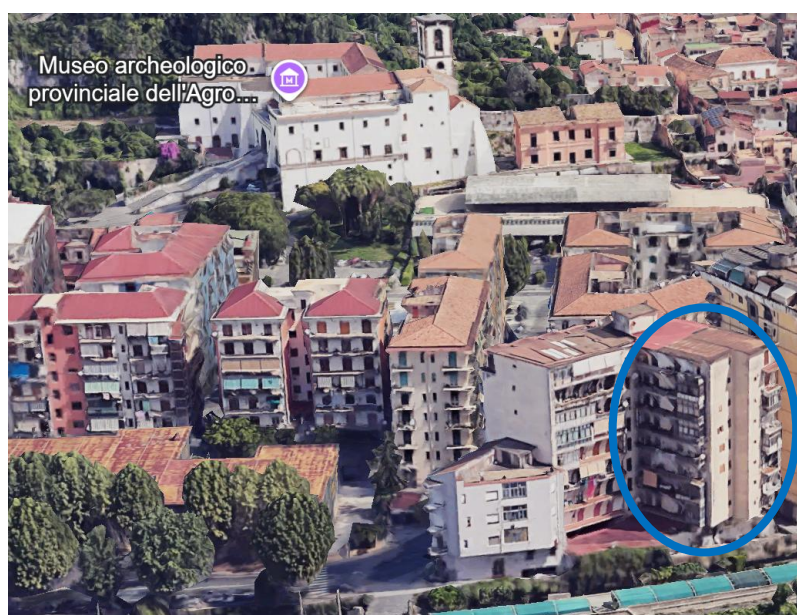
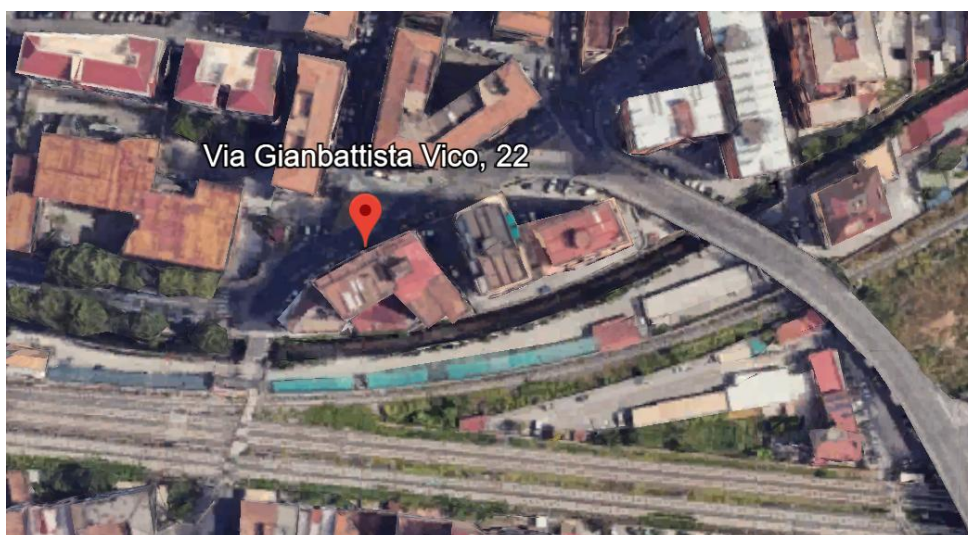
**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al **foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52 (All.ti 8/9). Tale immobile fa parte di più ampio fabbricato prevalentemente ad uso residenziale dotato di ascensore, al quale si accede direttamente da via Gianbattista Vico, al civico n. 22; trattasi di strada situata nella frazione di Piedimonte, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici plurifamiliari e da una buona dotazione di servizi locali e ben collegata per quanto concerne i trasporti, nonché in una posizione strategica vicino all'Area Mercato e a breve distanza dall'Ospedale Umberto I.

Il fabbricato è ubicato in un contesto gradevole. Si osservano le buone condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso limitrofa. Trattasi di immobile facente parte di più ampio corpo di fabbrica con destinazione d'uso civile abitazione. Le strutture portanti sono state realizzate in parte in c.a. e in parte in muratura, i solai sono stati realizzati del tipo misto con

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

laterizi, le tramezzature interne sono state realizzate in forati di laterizio, la copertura è piana. Si accede a tale immobile direttamente da via Gianbattista Vico, al civico n. 22 sia attraverso la scala condominiale sia tramite ascensore (F1-F2-F3 All.17); tale immobile è individuato con il numero di interno 25 al piano quinto del fabbricato (F4-F5 All.17).



Tale immobile è costituito da ingresso-disimpegno (F6-F7-F8 All.17), corridoio che si estende per gran parte dell'intera lunghezza dell'immobile (F9-F24 All.17) attraverso il quale si accede alla prima camera ad uso soggiorno (F10-F11 All.17),

Pag. 30

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: ...omissis.....

Contro: ...omissis.....

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

alla seconda camera (F12-F13-F14 All.17), alla terza camera (F15-F16 All.17), e alla cucina (F17-F18-F19 All.17) dalla quale si accede direttamente, altresì, ad una modesta veranda ottenuta dalla trasformazione di una parte dell'originario balcone (F20-F21 All.17); dal suddetto corridoio si accede anche direttamente al bagno (F22-F23 All.17). Le tre camere sono tutte prospicienti ampio balcone (F25-F26 All.17)



Gli ambienti sono pavimentati in ceramica specialmente gres e scaglie di marmo del tipo graniglia, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, in

Pag. 31

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: ...omissis.....

Contro: ...omissis.....

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

parte rivestite con ceramica, gli infissi sono sia in gran parte in legno sia in alluminio. Come si evince dalle fotografie suddette gli ambienti in esame versano in condizioni buone di manutenzione. L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati non risultano essere a norma. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento.



È presente il Regolamento condominiale (All.14).

In particolare l'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa euro 300,00.

Pag. 32

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis.....**

Contro: **...omissis.....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

Si ribadisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi.**

È stata riscontrata una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.18); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.19), consistente nella trasformazione di una parte dell'originario balcone in una modesta veranda di mq 5,60, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio.

Si riferisce, altresì, che non risulta in atti l'elaborato planimetrico degli immobili ma esclusivamente l'elenco (All.9).

Si ribadisce la mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13), in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis.... proprietà 1000/1000.

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

**VISTO il verbale di pignoramento immobili del 14/11/2024**, repertorio n. 4534, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 2/12/2024 ai nn. 50343/41146 **a favore di** ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/1; **contro** ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2; e ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2 (All. 4).

**VISTE le quote di proprietà** relative all' immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al **foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 - abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52 (All.ti 8/9); come pervenute per atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13).

**Si riferisce che i** dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati identificati e verificati.

Il tutto meglio illustrato, altresì, nell'allegata documentazione catastale (All.ti 8/9).

Precisamente è stato acquisito e verificato quanto segue:

**Visure catastali:**

- estratto di mappa desunto dal geoportale della Provincia di Salerno (All.8);
- visura storica per immobile (All.8);

- planimetria catastale (All.8);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F.- ...omissis.... (All.8);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F. e T. ...omissis.... - nessuna corrispondenza trovata (All.8);
- visura attuale sintetica per soggetto C.F. e T. ...omissis.... - nessuna corrispondenza trovata (All.8);
- elenco immobili fabbricati, verifica confini (All.9).

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, risulta **essere censito nel N.C.E.U.:**

Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, **al foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52.

**In ditta** a ...omissis.... proprietà 1000/1000.

**Dati derivanti da:**

impianto meccanografico del 30/06/1987;

variazione toponomastica del 23/06/2020 pratica n. SA0085231 in atti dal 23/06/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 39190.1/2020);

variazione toponomastica del 27/03/2018 pratica n. SA0069576 in atti dal 27/03/2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 11006.1/2018);

variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si ribadisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile **non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi**. È stata riscontrata una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.18); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.19), consistente nella trasformazione di una parte dell'originario balcone in una modesta veranda di mq 5,60, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio.

Si riferisce, altresì, che non risulta in atti l'elaborato planimetrico degli immobili ma esclusivamente l'elenco (All.9).

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

**LOTTO UNICO**

**Proprietà:** ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2; e ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2.

**Immobile** sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al **foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52. Tale immobile fa parte di più ampio fabbricato prevalentemente ad uso residenziale dotato di ascensore, al quale si accede direttamente da via Gianbattista Vico, al civico n. 22; trattasi di strada situata nella frazione di Piedimonte, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici plurifamiliari e da una buona dotazione di servizi locali e ben collegata per quanto concerne i trasporti, nonché in una posizione strategica vicino all'Area Mercato e a breve distanza dall'Ospedale Umberto I. Il fabbricato è ubicato in un contesto gradevole. Si osservano le buone condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato stesso ed, altresì, l'area ad esso limitrofa. Trattasi di immobile facente parte di più ampio corpo di fabbrica con destinazione d'uso civile abitazione. Le strutture portanti sono state realizzate in parte in c.a. e in parte in muratura, i solai sono stati realizzati del tipo misto con laterizi, le tramezzature interne sono state realizzate in forati di laterizio, la copertura è piana. Si accede a tale immobile direttamente da via Gianbattista Vico, al civico n. 22 sia attraverso la scala condominiale sia tramite ascensore; tale immobile è individuato con il numero di interno 25 al piano quinto del fabbricato. Tale immobile è costituito da ingresso-disimpegno, corridoio che si estende per gran parte dell'intera lunghezza dell'immobile attraverso il quale si accede alla prima camera ad uso soggiorno, alla seconda camera, alla terza camera, e alla cucina dalla quale si accede direttamente, altresì, ad una modesta veranda ottenuta dalla trasformazione di una parte dell'originario balcone; dal suddetto corridoio si accede anche direttamente al bagno. Le tre camere sono tutte prospicienti ampio balcone. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica specialmente gres e scaglie di marmo del tipo graniglia, le pareti pitturate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina, in parte rivestite con ceramica, gli infissi sono sia in gran parte in legno sia in alluminio. Come si evince dalle fotografie suddette gli ambienti in esame versano in condizioni buone di manutenzione. L'impianto elettrico e l'impianto igienico sanitario installati non risultano essere a norma.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di condizionamento.

È presente il Regolamento condominiale.

In particolare l'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa euro 300,00.

Si ribadisce, altresì, che la planimetria catastale dell'immobile **non è congruente con lo stato attuale dei luoghi**. È stata riscontrata una modifica dello

stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici; nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale, consistente nella trasformazione di una parte dell'originario balcone in una modesta veranda di mq 5,60, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio.

Si riferisce, altresì, che non risulta in atti l'elaborato planimetrico degli immobili ma esclusivamente l'elenco.

Si ribadisce la mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338, in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis.... proprietà 1000/1000.

I confini dell'immobile risultano essere: nord corridoio comune; ovest vano scale condominiali; sud torrente Solofrana; est immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 18, particella n. 5611, sub. 28.

Non risulta soddisfatta la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, come desunto dalla allegata documentazione tecnica reperita presso l'ufficio preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) (All.16), come verificato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale agli atti (All.ti 18/19).

Allo stato attuale secondo la normativa vigente la difformità riscontrata risulta essere sanabile, previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) dell'istanza di S.C.I.A. in sanatoria. Considerato che l'immobile non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, considerato che la realizzazione della veranda è avvenuta in data antecedente al 24/05/2024 è possibile applicare il Decreto Salva Casa (DL 69/2024); applicando all'immobile una tolleranza costruttiva del 5%.

Si può procedere, altresì, anche ad accertamento di conformità ordinario ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.. In entrambi i casi previo pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche che complessivamente ammontano a circa euro 5000,00; comprensivi dei costi relativi alla dovuta successiva variazione catastale (DOCFA) e alla presentazione della relativa S.C.A. (Segnalazione certificata agibilità).

Si può procedere, altresì, anche alla demolizione della veranda e al ripristino dello stato dei luoghi, il cui costo è dettagliatamente illustrato nell'allegato 22 "Computo metrico eventuale demolizione veranda", tramite presentazione a firma di tecnico abilitato di C.I.L.A. per "Demolizione veranda e ripristino stato dei luoghi", successiva presentazione della variazione catastale (DOCFA) e della relativa S.C.A.

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

(Segnalazione certificata agibilità); per un importo complessivo di spese pari a circa euro 6000,00.

Si precisa che a prescindere dall'iter edilizio scelto per sanare la veranda, l'esistenza della stessa dovrebbe essere autorizzata dal Condominio.

In data 18/08/1966 è stata rilasciata l'Abitabilità del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (All.16).

Non ricorrono le 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).

**Il più probabile valore del prezzo a base d'asta è mq 105,55 x 1170,00 €/mq = € 123.493,50**

**Il valore del prezzo a base d'asta del bene è risultato pari a circa:**

**€ 123.400,00 (euro centoventitremilaquattrocento/00)**

**immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al foglio 18, particella n. 5611, sub. 29.**

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

Ai soggetti esecutati l'immobile oggetto di pignoramento, per le proprie quote di proprietà, è così pervenuto:

**a ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2;**

**a ...omissis.... per la quota di proprietà pari a 1/2;**

per atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 da ...omissis.... proprietà 1000/1000 (All. 13).

Si riscontra la mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13), in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis.... proprietà 1000/1000.

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

**L'immobile** oggetto dell'atto esecutivo sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al **foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-

Pag. 37

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis.....**

Contro: **...omissis.....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52 fa parte di più ampio fabbricato prevalentemente ad uso residenziale.

**In considerazione dell'atto di provenienza:**

- atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 da ...omissis.... proprietà 1000/1000 (All. 13).

**In considerazione degli atti reperiti** presso il Comune di Nocera Inferiore (SA) - Settore Urbanistica e Edilizia Privata - (All.16):

- pratica del 21/08/1965 n. 18768 (All. 16);
- licenza per esecuzione lavori edili del 21/08/1965 pratica n. 18768 (All. 16);
- licenza per esecuzione lavori edili (variante) del 28/04/1966 pratica n. 10395 (All. 16);
- abitabilità 18/08/1966 (All. 16).

Non risulta soddisfatta la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, come desunto dalla allegata documentazione tecnica reperita presso l'ufficio preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) (All.16), come verificato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale agli atti (All.ti 18/19).

**Trattasi della trasformazione di una parte dell'originario balcone, legittimamente autorizzato, in una modesta veranda di mq 5,60 realizzata sine titolo, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio.**

Altresì risulta presentata in data 12/10/1966 a firma del geom. Sale Antonio la planimetria catastale dalla quale si evince ulteriormente tale difformità.

La stessa planimetria catastale dell'immobile non è pienamente congruente con lo stato attuale dei luoghi.

È stata riscontrata una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.18); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.19), consistente nella trasformazione di una parte dell'originario balcone, legittimamente autorizzato, in una modesta veranda di mq 5,60 sine titolo, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio.

**Allo stato attuale secondo la normativa vigente la difformità riscontrata risulta essere sanabile, previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) dell'istanza di S.C.I.A. in sanatoria. Considerato che l'immobile non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, considerato che la realizzazione della veranda è avvenuta in data**

antecedente al 24/05/2024 è possibile applicare il Decreto Salva Casa (DL 69/2024); applicando all'immobile una tolleranza costruttiva del 5%.

Si può procedere, altresì, anche ad accertamento di conformità ordinario ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.. In entrambi i casi previo pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche che complessivamente ammontano a circa euro 5000,00; comprensivi dei costi relativi alla dovuta successiva variazione catastale (DOCFA) e alla presentazione della relativa S.C.A. (Segnalazione certificata agibilità).

Si può procedere, altresì, anche alla demolizione della veranda e al ripristino dello stato dei luoghi, il cui costo è dettagliatamente illustrato nell'allegato 22 "Computo metrico eventuale demolizione veranda", tramite presentazione a firma di tecnico abilitato di C.I.L.A. per "Demolizione veranda e ripristino stato dei luoghi", successiva presentazione della variazione catastale (DOCFA) e della relativa S.C.A. (Segnalazione certificata agibilità); per un importo complessivo di spese pari a circa euro 6000,00.

Non ricorrono le 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).

Si precisa che a prescindere dall'iter edilizio scelto per sanare la veranda, l'esistenza della stessa dovrebbe essere autorizzata dal Condominio.

Si ribadisce la mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13), in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis.... proprietà 1000/1000.

Si ribadisce, altresì, che in data 18/08/1966 è stata rilasciata l'Abitabilità del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (All.16).

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

Il bene pignorato risulta essere occupato dal fratello degli esecutati sig. ...omissis.... (All.23).

La sottoscritta ritiene che il più probabile canone di locazione dell'immobile oggetto dell'atto esecutivo:

✓ risulti pari ad euro 500,00 mensili (All.25).

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

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul bene in oggetto.

**Il debitore esecutato** ...omissis.... risulta essere residente ...omissis.... del Comune di Nocera Inferiore (SA) con il proprio nucleo familiare (All.23 certificato di residenza/stato di famiglia); risulta, altresì, coniugato in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni (registrazione in data [REDACTED]) con la sig.ra ...omissis.... (All.23 Estratto di matrimonio).

**Il debitore esecutato** ...omissis.... risulta essere residente in ...omissis.... del Comune di Roccapiemonte (SA) con il proprio nucleo familiare (All.23 certificato di residenza/stato di famiglia); risulta, altresì, coniugato in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni (atto in data [REDACTED]) con la sig.ra ...omissis... (All.23 Estratto di matrimonio).

L'immobile risulta attualmente occupato dal sig. ...omissis.... (All.23), nella qualità di fratello degli esecutati.

Si riferisce che in data 22/07/2024 è stato letto, approvato e sottoscritto il Regolamento di Condominio "Palazzo Tagliamonte" (All.14); come da decisione dell'Assemblea dei condomini, la rata ordinaria mensile è pari ad euro 40,00. L'Assemblea dei condomini del 28 ottobre 2025 ha ratificato: i lavori di messa in sicurezza eseguiti al fabbricato tra la fine del mese luglio/inizio agosto 2025 per una spesa finale di euro 18.700,00, pertanto sono state emesse bollette straordinarie con pagamento a partire dal mese di novembre 2025 ed ultima scadenza agosto 2026. Come da Tabella millesimale la quota totale a carico del sig. ...omissis.... è pari ad euro 400,00 per una rata mensile di euro 40,00.

Per la realizzazione del montascale per abbattimento delle barriere architettoniche installato alla fine di febbraio 2026 per una spesa finale di euro 10.500,00, sono state emesse bollette straordinarie con pagamento a partire dal mese di novembre 2025 ed ultima scadenza Agosto 2026. Come da Tabella millesimale la quota totale a carico del sig. ...omissis.... è pari ad euro 260,00 per una rata mensile di euro 26,00.

L'Assemblea dei condomini del 4/12/2025 ha ratificato l'emissione di bollette straordinarie come accantonamento a Fondo Cassa Speciale per la ristrutturazione del fabbricato per un importo complessivo di euro 120.000,00. Come da Tabella millesimale la quota totale a carico del sig. ...omissis.... è pari ad euro 2552,40 che il medesimo si è impegnato a pagare in rate mensili ciascuna di euro 141,80 la prima dal mese di Gennaio 2026 ed ultima entro Giugno 2027.

Il tutto meglio illustrato nell'allegato n. 15-Stralcio rendiconto spese condominiali.

Risultano carichi pendenti tributari gravanti sul bene sottoposto a pignoramento a carico dell'esecutato ...omissis..., come sopra generalizzato, presso l'ufficio preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) e precisamente:

IMU 2020 441 €; IMU 2021 441 €; IMU 2022 438 €; IMU 2023 426 €; IMU 2024 416 € (All.24).

Si segnalano e ribadiscono:

- atto di pignoramento immobiliare **del 14/11/2024**, repertorio n. 4534, notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto il 2/12/2024 ai nn. 50343/41146 **a favore di** ...omissis... per la quota di proprietà pari a 1/1; **contro** ...omissis... per la quota di proprietà pari a 1/2; e ...omissis... per la quota di proprietà pari a 1/2 (All.ti. 4/10/11);
- iscrizione del 29/09/2023 - registro part. 3966 registro generale 40254-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 171880/2003 del 17/07/2003 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (All.ti 10/11);
- iscrizione del 29/09/2023 - registro part. 3968 registro generale 40257-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 171894/2003 del 17/07/2003 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (All.ti 10/11);
- iscrizione dell'8/01/2024 - registro part. 90 registro generale 977-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 171894/2003 del 17/07/2003 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo (All.ti 10/11).

Costi di cancellazione:

pignoramento € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria per un totale di euro 294;

iscrizione (ipoteca giudiziale) minimo € 200, € 59,00 bollo, € 35,00 tassa ipotecaria – da considerare per ogni singola iscrizione.

Si riscontra la mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13), in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis... proprietà 1000/1000.

Non risulta soddisfatta la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, come desunto dalla allegata documentazione tecnica reperita presso l'ufficio preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) (All.16), come verificato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale agli atti (All.ti 18/19).

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

**Trattasi della trasformazione di una parte dell'originario balcone, legittimamente autorizzato, in una modesta veranda di mq 5,60 realizzata sine titolo, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio.**

Altresì risulta presentata in data 12/10/1966, a firma del geom. Sale Antonio, la planimetria catastale dalla quale si evince ulteriormente tale difformità.

La stessa planimetria catastale dell'immobile non è congruente con lo stato attuale dei luoghi.

È stata riscontrata una modifica dello stato esteriore dei luoghi, come si evince nell'allegato stato di fatto e calcolo superfici (All.18); nonché nell'allegata sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.19), consistente nella trasformazione di una parte dell'originario balcone, legittimamente autorizzato, in una modesta veranda di mq 5,60 sine titolo, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio.

**Allo stato attuale secondo la normativa vigente la difformità riscontrata risulta essere sanabile, previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) dell'istanza di S.C.I.A. in sanatoria. Considerato che l'immobile non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, considerato che la realizzazione della veranda è avvenuta in data antecedente al 24/05/2024 è possibile applicare il Decreto Salva Casa (DL 69/2024); applicando all'immobile una tolleranza costruttiva del 5%.**

Si può procedere, altresì, anche ad accertamento di conformità ordinario ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.. In entrambi i casi previo pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche che complessivamente ammontano a circa euro 5000,00; comprensivi dei costi relativi alla dovuta successiva variazione catastale (DOCFA) e alla presentazione della relativa S.C.A. (Segnalazione certificata agibilità).

Si può procedere, altresì, anche alla demolizione della veranda e al ripristino dello stato dei luoghi, il cui costo è dettagliatamente illustrato nell'allegato 22 "Computo metrico eventuale demolizione veranda", tramite presentazione a firma di tecnico abilitato di C.I.L.A. per "Demolizione veranda e ripristino stato dei luoghi", successiva presentazione della variazione catastale (DOCFA) e della relativa S.C.A. (Segnalazione certificata agibilità); per un importo complessivo di spese pari a circa euro 6000,00.

Non ricorrono le 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).

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

Si precisa che a prescindere dall'iter edilizio scelto per sanare la veranda, l'esistenza della stessa dovrebbe essere autorizzata dal Condominio.

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

Nulla da riferire in merito.

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

Nulla da riferire in merito.

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

Si riferisce che in data 22/07/2024 è stato letto, approvato e sottoscritto il Regolamento di Condominio "Palazzo Tagliamonte" (All.14); come da decisione dell'Assemblea dei condomini, la rata ordinaria mensile è pari ad euro 40,00. L'Assemblea dei condomini del 28 ottobre 2025 ha ratificato: i lavori di messa in sicurezza eseguiti al fabbricato tra la fine del mese luglio/inizio agosto 2025 per una spesa finale di euro 18.700,00, pertanto sono state emesse bollette straordinarie con pagamento a partire dal mese di novembre 2025 ed ultima scadenza agosto 2026. Come da Tabella millesimale la quota totale a carico del sig. ...omissis.... è pari ad euro 400,00 per una rata mensile di euro 40,00.

Per la realizzazione del montascale per abbattimento delle barriere architettoniche installato alla fine di febbraio 2026 per una spesa finale di euro 10.500,00, sono state emesse bollette straordinarie con pagamento a partire dal mese di novembre 2025 ed ultima scadenza Agosto 2026. Come da Tabella millesimale la quota totale a carico del sig. ...omissis.... è pari ad euro 260,00 per una rata mensile di euro 26,00.

L'Assemblea dei condomini del 4/12/2025 ha ratificato l'emissione di bollette straordinarie come accantonamento a Fondo Cassa Speciale per la ristrutturazione del fabbricato per un importo complessivo di euro 120.000,00. Come da Tabella millesimale la quota totale a carico del sig. ...omissis.... è pari ad euro 2552,40 che il medesimo si è impegnato a pagare in rate mensili ciascuna di euro 141,80 la prima dal mese di Gennaio 2026 ed ultima entro Giugno 2027. Il tutto meglio illustrato nell'allegato n. 15-Stralcio rendiconto spese condominiali.

Nulla da riferire in merito ad eventuali procedimenti in corso.

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

Pag. 43

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

Per procedere alla stima del bene pignorato preliminarmente si fanno le seguenti considerazioni:

- le buone condizioni di manutenzione in cui versa il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte ed, altresì, l'area ad esso pertinenziale in un contesto gradevole;
- tale fabbricato, prevalentemente ad uso residenziale dotato di ascensore, è ubicato nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, al civico n. 22; trattasi di strada situata nella frazione di Piedimonte, in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici plurifamiliari e da una buona dotazione di servizi locali e ben collegata per quanto concerne i trasporti, nonché in una posizione strategica vicino all'Area Mercato e a breve distanza dall'Ospedale Umberto I;
- le condizioni buone di manutenzione in cui versa l'immobile sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al **foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 - abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52;
- si accede a tale immobile direttamente da via Gianbattista Vico, al civico n. 22 sia attraverso la scala condominiale sia tramite ascensore;
- l'immobile risulta essere occupato dal fratello degli esecutati;
- non risulta soddisfatta la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, trattasi della trasformazione di una parte dell'originario balcone, legittimamente autorizzato, in una modesta veranda di mq 5,60 realizzata sine titolo, esclusivamente mediante l'installazione di vetrate con infissi in alluminio. Allo stato attuale secondo la normativa vigente la difformità riscontrata risulta essere sanabile, previa presentazione all'ufficio tecnico preposto del Comune di Nocera Inferiore (SA) dell'istanza di S.C.I.A. in sanatoria-Decreto Salva Casa (DL 69/2024); si può procedere, altresì, anche ad accertamento di conformità ordinario ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.. In entrambi i casi previo pagamento della sanzione, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche. Si può procedere, altresì, anche alla demolizione della veranda e al ripristino dello stato dei luoghi, tramite presentazione a firma di tecnico abilitato di C.I.L.A. per "Demolizione veranda e ripristino stato dei luoghi". Successiva presentazione della variazione catastale (DOCFA) e della relativa S.C.A. (Segnalazione certificata agibilità). Si precisa che a prescindere dall'iter edilizio scelto per sanare la veranda, l'esistenza della stessa dovrebbe essere autorizzata dal Condominio;
- la stessa planimetria catastale dell'immobile non è congruente con lo stato attuale dei luoghi;

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: ...omissis.....

Contro: ...omissis.....

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

- mancata voltura catastale a seguito dell'atto di vendita stipulato in data 06/12/1988 n. rep. 14524 - per Notaio Francesco Fimiani - trascritto in data 09/12/1988 ai nn. 33057/26338 (All. 13), in quanto l'immobile pignorato risulta, attualmente, intestato catastalmente alla sig.ra ...omissis.... proprietà 1000/1000;
- l'immobile non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa euro 300,00.

I relativi costi ammontano complessivamente a circa euro 7000,00.

Si procede alla valutazione del bene con stima sintetica utilizzando come parametro tecnico il mq di superficie utile e assumendo il corrispondente prezzo unitario di mercato in €/mq corrente nella stessa zona.

La definizione del prezzo unitario di mercato viene desunta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Nocera Inferiore (SA) - (All.25) ed, altresì, in relazione ai prezzi correnti di mercato come riscontrati presso le Agenzie Immobiliari operanti sul territorio (All.26).

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile è desunto dal valore di mercato più probabile meno decurtazioni e adeguamenti. In considerazione della superficie dell'immobile, della relativa superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, in relazione agli adeguamenti e alle correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, ed anche in relazione alla mancata regolarità edilizia e urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera: la superficie utile netta calpestabile (incidenza del 100%); incremento del 10% per muri interni e perimetrali; balcone (incidenza del 30%); veranda (incidenza del 60%).

### **LOTTO UNICO**

**Immobile** sito nel Comune di Nocera Inferiore (SA), alla via Gianbattista Vico, n. 22, piano 5, individuato catastalmente nel N.C.E.U. al **foglio 18, particella n. 5611, sub. 29**, cat. A/2 -abitazione di tipo civile-, cl.2, consistenza: 5 vani, superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita catastale € 361,52.

Il valore unitario di mercato è pari a 1300 €/mq.

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile è:**

**mq 105,55x1300 €/mq = € 137.215,00.**

Tenuto conto delle considerazioni, come sopra esposte, è stato applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,90 per cui si desume un valore unitario di mercato pari a 1170,00 €/mq.

dott. ing. Paola Grazia Boscaglia  
via Arsenale, 12 Maiori (SA)  
pec: paolagrazia.boscaglia@ordingsa.it  
email: p.boscaglia@email.it

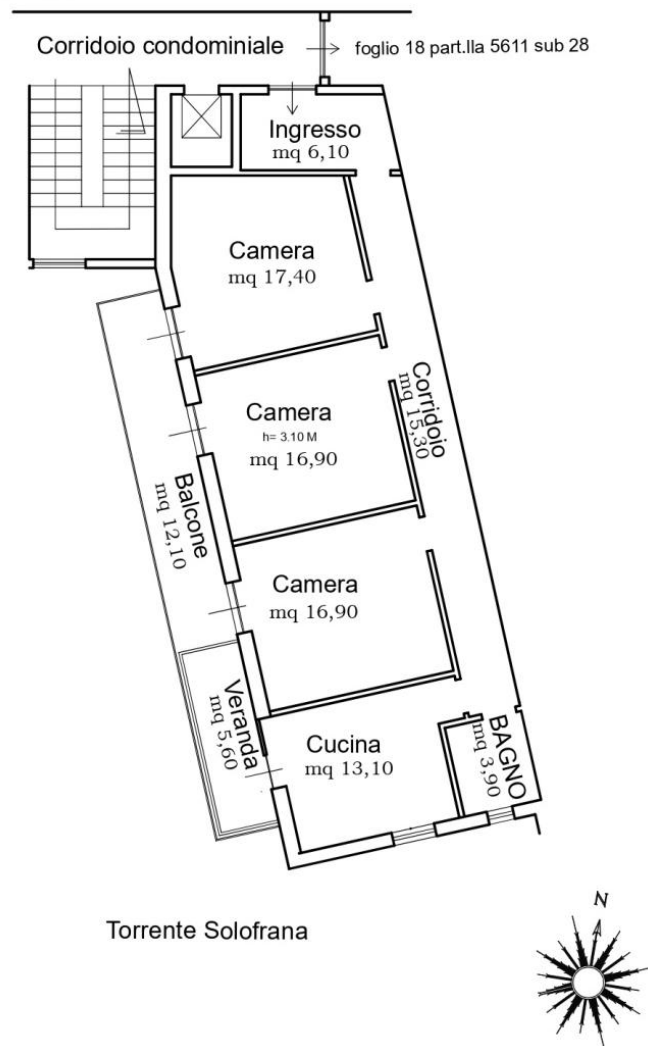
La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq **105,55**.

**Il più probabile valore del prezzo a base d'asta è mq 105,55 x 1170,00 €/mq = € 123.493,50**

**Il valore del prezzo a base d'asta è risultato pari a circa:**

**€ 123.400,00 (euro centoventitremilaquattrocento/00)**

**N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA) al f. 18, part.lla n. 5611, sub. 29.**



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

Nulla da riferire in merito.

**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.**

**Il debitore esecutato** ...omissis.... risulta essere residente ...omissis.... del Comune di Nocera Inferiore (SA) con il proprio nucleo familiare (All.23 certificato di residenza/stato di famiglia); risulta, altresì, coniugato in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni (registrazione in data [REDACTED]) con la sig.ra ...omissis.... (All.23 Estratto di matrimonio).

**Il debitore esecutato** ...omissis.... risulta essere residente ...omissis.... del Comune di Roccapiemonte (SA) con il proprio nucleo familiare (All.23 certificato di residenza/stato di famiglia); risulta, altresì, coniugato in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni (atto in data [REDACTED]) con la sig.ra ...omissis.... (All.23 Estratto di matrimonio).

L'immobile risulta attualmente occupato dal sig. ...omissis.... (All.23), nella qualità di fratello degli esecutati.

L'esperto ha quindi trasmesso la relazione alle parti come da ricevute depositate, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando la S.v.illma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di stima costituita da quarantotto pagine e ventisette allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Maiori, 20/04/2026  
L'Esperto Incaricato

***dott. ing. Paola Grazia Boscaglia***

Documentazione allegata:

stralcio richieste accesso atti (All.1);

processo verbale delle operazioni peritali (All.2);

certificazione Notarile (All.3);

stralcio atto di pignoramento/precetto/notifica/decreto ingiuntivo/nota di trascrizione pignoramento (All.4);

Pag. 47

Procedura esecutiva: **Numero di ruolo R.G.E. 149/2024.**

Promossa da: **...omissis....**

Contro: **...omissis....**

Giudice: **Dott. BOBBIO LUIGI** (ex Giudice Dott.ssa Maria Troisi).

stralcio ricorso decreto ingiuntivo (All.5);  
stralcio ricorso decreto ingiuntivo 11625-2003 (All.6);  
stralcio sentenza conferma decreto (All.7);  
doc. catastale: estratto di mappa visura attuale per soggetto (esecutati) visure storiche planimetriche (All.8);  
doc. catastale: confini (All.9);  
ispezione ipotecaria per immobile (All.10);  
ispezione ipotecaria per soggetto (esecutati) (All.11);  
ispezione ipotecaria note (All.12);  
atto di vendita del 6.12.1988 rep. n. 14524 (All.13);  
Regolamento condominiale (All.14);  
stralcio rendiconto spese condominiali (All.15);  
stralcio pratica edilizia uff. tecnico Comune di Nocera Inferiore (SA) (All.16);  
documentazione fotografica pianta p.f. (All.17);  
stato di fatto e calcolo superfici (All.18);  
sovrapposizione stato di fatto e planimetria catastale (All.19);  
stralcio normativa di riferimento ufficio tecnico (All.20);  
stralcio cartografia di riferimento (All.21);  
computo metrico eventuale demolizione veranda (All.22);  
certificato di residenza e di stato di famiglia/estratto matrimonio esecutati (All.23);  
riscontro carichi pendenti tributari (All.24);  
stralcio Banca dati quotazioni immobiliari (All.25);  
stralcio Banca dati agenzie immobiliari (All.26);  
stralcio istanza di proroga (All.27).